

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Rådhusgata 8 G, 8250 ROGNAN

 SALTDAL kommune

# gnr. 43, bnr. 807

# Andelsnummer 7

**Markedsverdi**

**1 550 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m<sup>2</sup> BRA-i: 55 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.10.2025

Rapportdato: 17.10.2025

Oppdragsnr.: 20845-1052

Referansenummer: GT1117

Autorisert foretak: Salten Consult AS



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

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

## Rapportansvarlig

Cathrine Pedersen

cathrine.y.pedersen@saltenconsult.no

480 44 172



# 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 byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 • tilleggbygg 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.



TG 0

### 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.



TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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

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



TG 3

### 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.



TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet sentralt beliggende sentralt i Rognan Sentrum. Vegger av bindingsverk med 10cm isolasjon. Vindskjerm av stående bordkledning. Liggende bordkledning over gesims .A-takstoler. Takkonstruksjon med tro og pappshingel som yttertak. Yttertak er skiftet på en side i 2015.

Leilighet over et plan som ligger i 2.etg. Leiligheten holder normal standard for byggeåret. Boligen er betydelig oppusset i 2024/2025 av nåværende eier. Innvendige dører er skiftet. Listverk og foringer er skiftet. Alle overflater er renover. Boligen har et moderne uttrykk og alle overflater er uten slitasjemerker. Vinduer av 2-lags glass.  
Boligen er utstyrt med nytt gulv.  
Det er i 2024 montert nytt IKEA kjøkkeninnredning, oppvaskmaskin og komfyr.  
Det medfølger parkering i garasje.  
Felles vaskeanlegg i kjeller og bod i fellesområde i kjeller.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Trevinduer ferdig malt fra fabrikk. 2-lags glass med ventil i overkant. Det er ikke funnet stemplingsdato på vinduer.  
Nye foringer og listverk.

Ytterdør ut mot fellesareal i teak, malt på en side.  
Det er bygget felles balkong på 10m2 mot sør i 2.etg. Balkongen virker også som overbygg over inngangsparti. Fellesområder er ikke øvrig besiktet av takstmann.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Pergo laminat på gulv. Malte sponplater på vegg, med unntak av mot nabo hvor det er benyttet gips. Tapet på vegg i gang.  
Malt gips i tak.  
Alle overflater er renover av selger.  
Leiligheten ligger i 2.etg. med isolert etasjeskiller i tre mot 1.etg. Rom under terreng består av fellesbod, felles vaskerom og boder for hver leilighet. Kjellerområdet er utført med støpt gulv og vegger som er murt.  
Panel i tak og på skillevegg. Tykkelse og armeringsmengde i betong er ikke kjent.

Det er ikke foretatt hulltaking i fellesområde som følge av at bygningsmassen er å anse som fellesområde og yttervegger av betong ikke er tildekket.

Som en del av oppussingen av leiligheten i 2024/2025 er det montert nye Swedoor profilerte finerdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Badet er oppusset i 2023/2024, men fallforhold på 1:100 er ikke opprettet. Lokalt fall til sluk.  
Rommet er utført med malt himling og baderomsplater på vegg. Gulv utført med beleg. 10cm oppbrett Terskel ved inngangsparti 10cm over ferdig gulv. Lokalt fall til sluk. Badet har lokalt fall til sluk og holder derfor ikke TEK17 krav, men krav for oppføringstidspunkt. Ved legging av nytt beleg ble det gjort en mindre sparkel jobb.

Belegg er lagt av Rognan fargehandel. Skul montert med skruer og tetting.  
Boenheten er utstyrt med nedfelt vask med overskap fra Ikea. Dusj direkte på vegg med foldbare dusjvegger. Gulvstående toalett. Alt av sanitærutstyr er nytt.  
Naturlig ventilering gjennom ventil i vegg. Ventilen går ikke til utvendig rom.  
Det er ikke tatt hull i vegg mot opplegg for vask og dusj. Vegg med vask og dusj grenser mot nymontert kjøkkeninnredning.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Nytt Ikea kjøkken med glatte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, innfelt utslagsvask og komfyr. Kjøkkenet har et moderne uttrykk.  
Kjøkkenet er helt nytt, det samme er overflater og dermed er ikke fuktsøk gjennomført.  
Det er ingen synlige slitasjeskader på kjøkkenet.  
Det er montert ny kjøkkenventilator sammen med innredningen.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten er utført med kobber vannledning trolig fra byggeår. Stoppekran lokalisert i rom som inneholder boder i kjeller.  
Plast avløpsrør fra boenhet og ned i felles vaskerom. Trolig fra byggeår.  
Stakeluke lokalisert i kjeller.  
Det er ikke kjente klager på manglede lufting av avløpsanlegget.

Boenheten er naturlig ventilert gjennom ventiler over vindu.  
Berederen er plassert i kjøkkeninnredning. I følge eier er berederen tatt av stikk.  
Boligen er oppvarmet med panelovner innkjøpt i 2025.  
Elektrisk anlegg plassert i EL-skap i trappoppgang. Sikringsskapet er fordelt mellom to leiligheter. Taksert leilighet har følgende kurser:

Hovedsikring: 32A.  
2 x 16A  
2x 16A  
1x13A  
Se vedlagt oversikt for kursbesetegnelse.

Anlegget er utført med nyere automatsikringer.  
Boenheten er utstyrt med 6kg- CO2 apparat og manuell brannmelder.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Flat eiendom uten opparbeidet drenering.

### Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 64 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 56 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 1 550 000         |

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 150 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### **Boligbygg med flere boenheter**

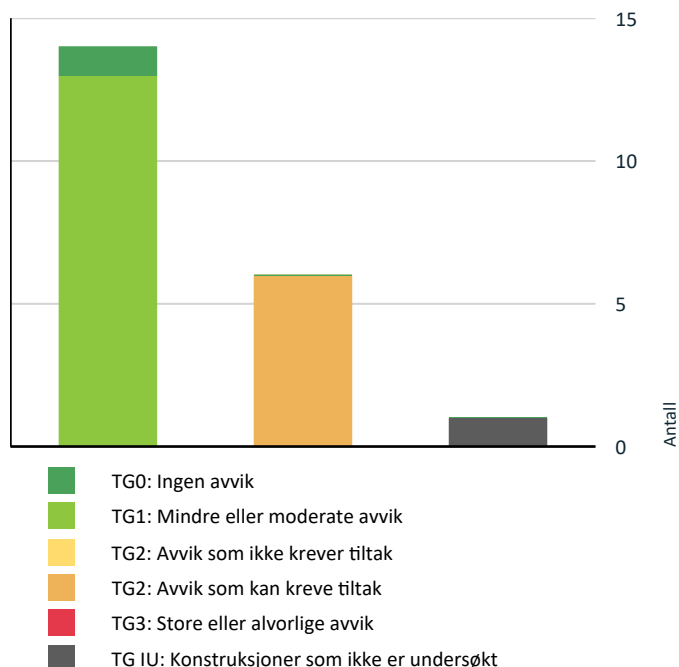
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### **Garasje**

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.ntf.no](http://www.ntf.no). Verditaksten gjenspeiler dagens markedsverdi ved fritt salg. Verditaksten er utført ihht. Norsk Takst regler og etiske retningslinjer. Vurderingen er basert på informasjon gitt av Ole-Martin Hansen, informasjon i tidligere takst og besiktelse av eiendommen uten større inngrep i byggverk. Kunden/rekvirenten skal lese igjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Takstobjektet er en andelsleilighet i Rognan sentrum. Det er totalt 8 leilighet i bygget. Hvis rapporten er eldre enn 12 måneder, bør takstingeniøren kontaktes for ny befaring og oppdatering. Vurderingen er avholdt etter beste skjønn. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Tilstanden på bygningskroppen utover selve boenheten er ikke vurdert, men enkelt beskrevet.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

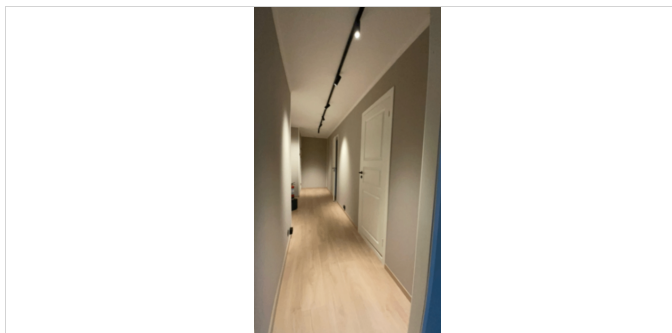
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1973

**Standard**  
Boligen holder normal standard for byggeår.

**Vedlikehold**  
Boligen er godt vedlikeholdt. Det er av nåværende eier gjort flere oppgraderinger i boligen i 2024/2025.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                                              |
|------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2024 | Modernisering | Oppgradering av veggoverflater malt gips og spon.                                            |
| 2024 | Moderinsering | Nytt laminatgulv med tilhørende listverk                                                     |
| 2024 | Modernisering | Maling av tekess.                                                                            |
| 2024 | Modernisering | Montering av ny belysning                                                                    |
| 2024 | Modernisering | Oppgradering av bad. Avretting og legging av beleg. Baderomsplater og tilhørende innredning. |
| 2025 | Modernisering | Montering av ny kjøkken                                                                      |
| 2025 | Modernisering | Montering av nytt elektrisk anlegg.                                                          |

## UTVENDIG

### ! TG 1 Vinduer

Trevinduer ferdig malt fra fabrikk. 2-lags glass med ventil i overkant. Det er ikke funnet stemplingsdato på vinduer.  
Nye foringer og listverk.



Vindu ved kjøkkeninnredning.



Soveromsvindu



Stuevindu

### ! TG 1 Dører

Ytterdør ut mot fellesareal i teak, malt på en side.

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

Det er bygget felles balkong på 10m2 mot sør i 2.etg. Balkongen virker også som overbygg over inngangsparti. Fellesområder er ikke øvrig besikket av takstmann.

# Tilstandsrapport

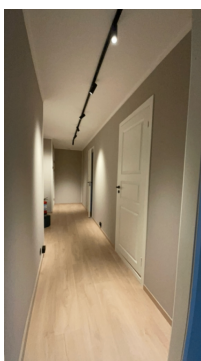


Felles terrasse

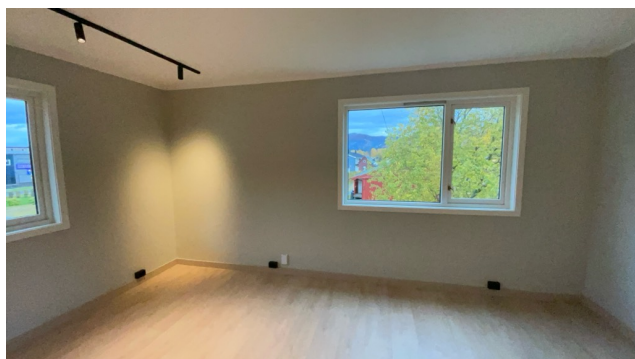
## INNVENDIG

### ! TG 1 Overflater

Pergo laminat på gulv. Malte sponplater på vegg, med unntak av mot nabo hvor det er benyttet gips. Tapet på vegg i gang. Malt gips i tak.  
Alle overflater er renovert av selger.



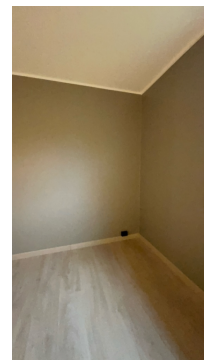
Gang



Stue



Innredning på soverom



Soverom

### ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leiligheten ligger i 2.etg. med isolert etasjeskiller i tre mot 1.etg.

### ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rom under terreng består av fellesbod, felles vaskerom og boder for hver leilighet. Kjellerområdet er utført med støpt gulv og vegger som er murt.  
Panel i tak og på skillevegg. Tykkelse og armeringsmengde i betong er ikke kjent.

Det er ikke foretatt hulltaking i fellesområde som følge av at bygningsmassen er å anse som fellesområde og yttervegger av betong ikke er tildekket.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er synlig saltutslag på kjellermur.

#### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kjelleren er en typisk råkjeller med betonggulv og vegger. Det er anbefalt å overvåke konstruksjonen gjenvlig og sameie bør vurdere dreneringstiltak rundt bygget.



# Tilstandsrapport



Kjeller

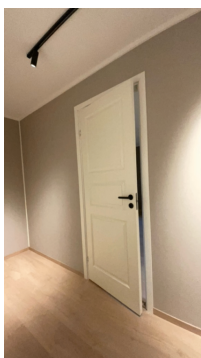
## ! TG 1 Innvendige dører

Som en del av oppussingen av leiligheten i 2024/2025 er det montert nye Swedoor profilerte finerdører.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



Baderomsdør



Soveromsdør

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er oppusset i 2023/2024, men fallforhold på 1:100 er ikke opprettet. Lokalt fall til sluk.

### ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

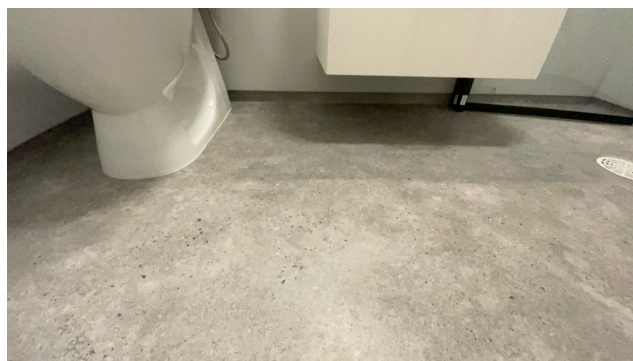
Rommet er utført med malt himling og baderomsplater på vegg.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

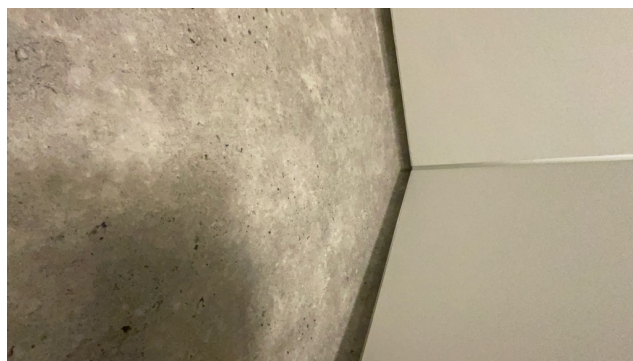
### ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater Gulv

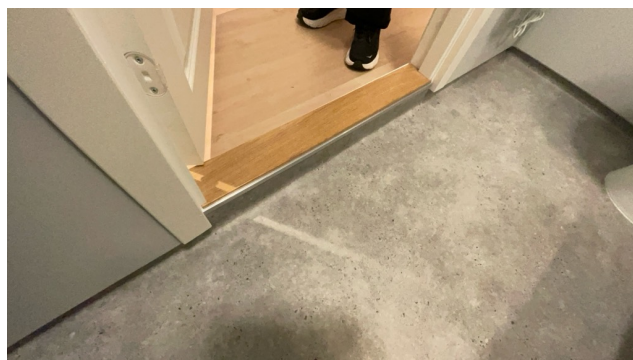
Gulv utført med beleg. 10cm oppbrett Terskel ved inngangsparti 10cm over ferdig gulv. Lokalt fall til sluk. Badet har lokalt fall til sluk og holder derfor ikke TEK17 krav, men krav for oppføringstidspunkt. Ved legging av nytt beleg ble det gjort en mindre sparkel jobb.



Belegg med oppbrett



Belegg



Oppbrett mot dørkarm

### ETASJE > BAD

## ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Belegg er lagt av Rognan fargehandel. Skul montert med skruer og tettering.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Boenheten er utstyrt med nedfelt vask med overskap fra Ikea. Dusj direkte på vegg med foldbare dusjvegger. Gulvstående toalett. Alt av sanitærutstyr er byttet av nåværende eier.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



Gulvstående toalett



Dusj og baderomsinnredning

## ETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering gjennom ventil i vegg. Ventilen går ikke til utvendig rom.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Romet har ikke avtrekk ut til det fri.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Bedre ventilering må etableres.

Det bør monteres elektrisk avtrekksvifte med avtrekk ut gjennom yttervegg.



Ventilasjon på bad.

## ETASJE > BAD

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke tatt hull i vegg mot opplegg for vask og dusj. Vegg med vask og dusj grenser mot nymontert kjøkkeninnredning.

## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

Nytt Ikea kjøkken med glatte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, innfelt utslagsvask og komfyr. Kjøkkenet har et moderne uttrykk. Kjøkkenet er helt nytt, det samme er overflater og dermed er ikke fuktsøk gjennomført.

Det er ingen synlige slitasjeskader på kjøkkenet.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

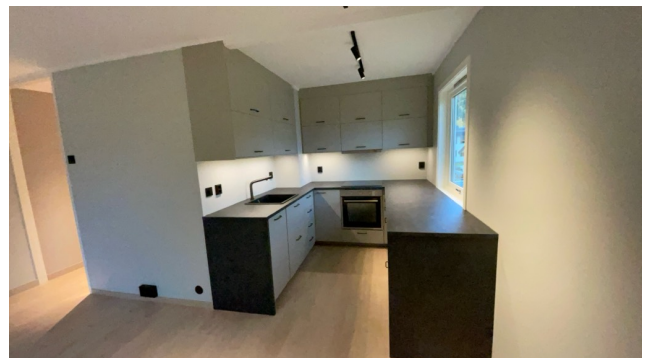
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet. Komfyrvakt er påkrevd på nye boliger og boliger hvor det er lagt opp ny kurs til ny platetopp/steikovn.

#### Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Komfyrvakt må monteres for å oppfylle forskriftskrav.



Kjøkkeninnredning.



# Tilstandsrapport



Kjøkkenvask



steikovn, platetopp og ventilator.

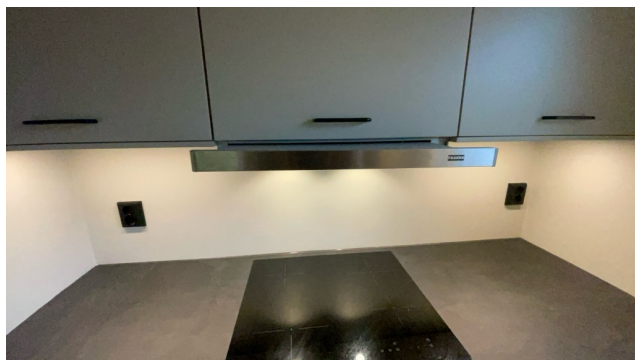
ETASJE > STUE/KJØKKEN

## ! TG 1 Avtrekk

Det er montert ny kjøkkenventilator sammen med innredningen.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Avtrekk

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## ! TG 2 Vannledninger

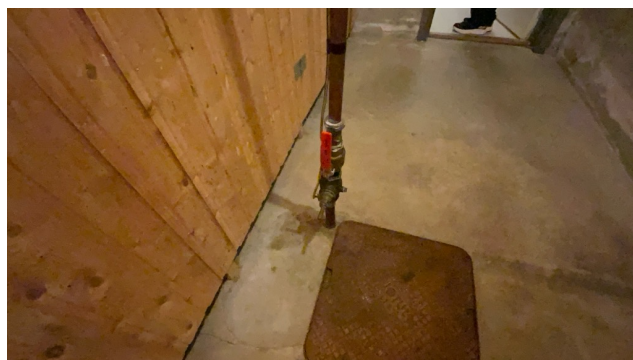
Leiligheten er utført med kobber vannledning trolig fra byggeår. Stoppekran lokalisert i rom som inneholder boder i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Stoppekran

## ! TG 2 Avløpsrør

Plast avløpsrør fra boenhet og ned i felles vaskerom. Trolig fra byggeår. Stakeluke lokalisert i kjeller.

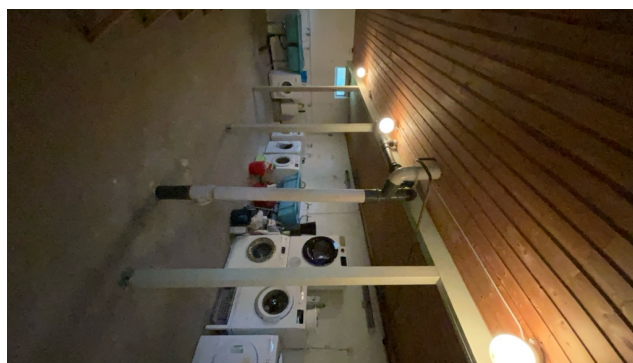
Det er ikke kjente klager på manglete lufting av avløpsanlegget.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



Avløpsrør i kjeller

## ! TG 1 Ventilasjon

Boenheten er naturlig ventilert gjennom ventiler over vindu.

## ! TG 2 Varmtvannstank

Berederen er plassert i kjøkkeninnredning. I følge eier er berederen tatt av stikk.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Varmtvannsbereder

## ! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen er oppvarmet med panelovner innkjøpt i 2025.  
Elektrisk anlegg plassert i EL-skap i trappoppgang. Sikringsskapet er fordelt mellom to leiligheter. Taksert leilighet har følgende kurser:

Hovedsikring: 32A.

2 x 16A

2x 16A

1x13A

Se vedlagt oversikt for kursbesetegnelse.

Anlegget er utført med nyere automatsikringer.

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.  
**2025**

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

**Ukjent Rekvisitent og takstmann har ikke fullstendig oversikt over EL-arbeider utført i boligen siden opprinnelsen. Det var elektriker**

**innleid i forbindelse med EL-arbeidet utført i 2024/2025. Se vedlagt samsvarserklæring.**

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det foreligger samsvarserklæring for arbeidet som er utført av nåværende eier. Se vedlegg.**

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 Det er ikke for rekvisitent kjent at sikringer løses ut.**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Det er ikke synlige tegn til tidligere branntilløp i anlegget på befaringstidspunktet**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

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

# Tilstandsrapport



Kursfortegnelse



Sikringsskap

## Branntekniske forhold

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

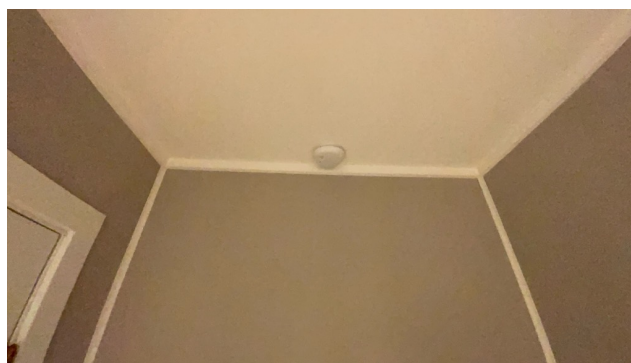
*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Boenheten er utstyrt med 6kg- CO2 apparat og manuell brannmelder.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Brannslukkingsutstyret er kjøpt inn i 2025.**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Det er krav til minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom, også når døren mellom rommene er lukket. Leiligheten er utstyrt med brannslukkingsutstyr iht. kravet i selve boenheten.**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei Røykvarsler er montert samme dag som befaringen.**



Brannvarsler i gang

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Biloppstillingsplass.

**Byggeår**

1973

**Kommentar**

Byggeåret er antatt. Faktisk byggeår er ikke kjent.

**Standard**

Lav standard

**Vedlikehold**

Minimalt med vedlikehold er gjennomført.

**Beskrivelse**

Garasje i u-isolert bygningsverk med stålplater på tak. Ingen undertak. Delvis støpt gulv er sterkt ødelagt trolig av vårtinning og vann under smelte perioder/ nedbørs perioder. Port i treverk.

Felles konstruksjon med andre boenheter hvor leiligheten disponerer en del.

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**

56 m<sup>2</sup>/47 m<sup>2</sup>

*Boligbygg med flere boenheter : Bad, Stue/kjøkken, Gang, Stue, Bod*

*Andre bygg: Garasje*

*Bruksareal andre bygg: 8 m<sup>2</sup>*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 1 550 000

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 2 150 000

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

**1 550 000**

Tillegg for andel fellesformue + 30 069

Fradrag for andel felles gjeld - 17 172

### Konklusjon markedsverdi

**1 550 000**

### Markedsvurdering

Etterspørselen etter leiligheter nært sentrum har vært høy i Saltdal de siste årene. Flere nye leiligheter er bygget, men markedet etterspør stadig flere.

Rådhusgata 8 ligger sentralt i forhold til sentrum, samtidig som det ligger avskjermet for trafikken gjennom sentrum.

Selv om det er etterspørsel etter leiligheter i sentrum omsettes eldre leiligheter for under teknisk verdi.

Leiligheten kommer i et prissjikt som treffer en stor kjøpegruppe, men leilighetens størrelse reduserer kjøpegruppen noe. Boligen har et betydelig mindre behov for renovering enn andre leiligheter omsatt i samme borettslag den siste tiden. Det medfølger garasje plass med boenheten.

Boligen har siden høsten 2023 når boligen ble omsatt for 665 000,- gjennomgått betydelig oppgradering av samtlige rom. Det er de siste årene bygget en del sentrumsnære leiligheter, men boligenes alder gjør at de kommer i et helt annet prissjikt enn takstert bolig. Det er få boliger sentralt som er nyoppusset sentralt på Rognan som ligger i dette prissjiktet.

Basert på takstmannens kjennskap til markedet, eiendommens beliggenhet, leilighetens beskaffenhet og tidligere omsatte objekt i samme borettslag, samt nyere omsetning på naboeiendom setes følgende takst.

### Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                       | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS      | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|---------------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Rådhusgata 8 C ,8250 ROGNAN<br>47 m <sup>2</sup> 1973 1 sov | 15-04-2024 |           | 1 600 000 | 20 198    | 1 620 198 | 34 472              |
| 2 Rådhusgata 8 H ,8250 ROGNAN<br>38 m <sup>2</sup> 1973 0 sov | 31-08-2021 |           | 890 000   |           | 890 000   | 23 421              |
| 3 Rådhusgata 8 C ,8250 ROGNAN<br>47 m <sup>2</sup> 1973 1 sov | 08-05-2023 | 650 000   | 650 000   | 22 382    | 672 382   | 14 306              |
| 4 Rådhusgata 8 G ,8250 ROGNAN<br>47 m <sup>2</sup> 1973 0 sov | 08-08-2023 |           | 665 000   |           | 665 000   | 14 149              |
| 5 Rådhusgata 15 ,8250 ROGNAN<br>107 m <sup>2</sup> 1965 3 sov | 14-08-2025 | 2 350 000 | 2 150 000 |           | 2 150 000 | 12 798              |
| 6 Rådhusgata 8 B ,8250 ROGNAN<br>47 m <sup>2</sup> 1973 0 sov | 25-09-2019 |           | 550 000   |           | 550 000   | 11 702              |
| 7 Rådhusgata 8 A ,8250 ROGNAN<br>38 m <sup>2</sup> 1973 0 sov | 24-04-2024 |           | 360 000   |           | 360 000   | 9 474               |
| 8 Rådhusgata 8 E ,8250 ROGNAN<br>38 m <sup>2</sup> 1973 0 sov | 24-11-2021 |           | 300 000   |           | 300 000   | 7 895               |

### Om sammenlignbare salg

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



# Beregninger

## Årlige kostnader

|                                                 |            |               |
|-------------------------------------------------|------------|---------------|
| Felleskostnader med forfall den 10. i hver mnd. | Kr.        | 47 952        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>          | <b>Kr.</b> | <b>48 000</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Boligbygg med flere boenheter

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 3 000 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 900 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>                                                   | <b>Kr.</b> | <b>2 100 000</b> |

### Garasje

|                                                                                                            |            |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 40 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | -             |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>40 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 140 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

## Teknisk verdi bygninger

|                                                                          |            |                  |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 150 000</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

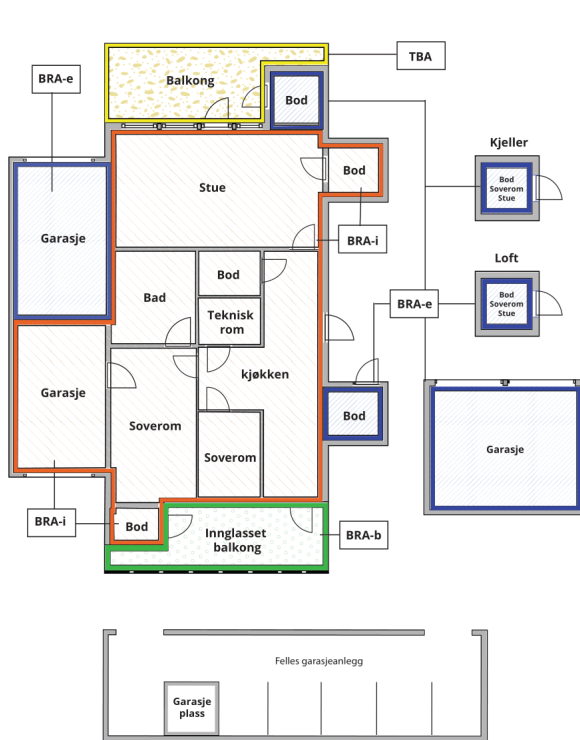
## Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 47                            |                             |                            | 47  |                                 |
| Etasje         |                               | 9                           |                            | 9   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>47</b>                     | <b>9</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>56</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Bad, stue/kjøkken, gang, stue |                             |                            |
| Etasje | Bod                           |                             |                            |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Det er gjennomført oppussing av alle rom de siste 2 årene.

#### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 8                             |                             |                            | 8   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>8</b>                      |                             |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>8</b>                      |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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

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

|                               | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 47         | 9          |
| Garasje                       | 0          | 8          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede         | Rolle        |
|------------|-------------------|--------------|
| 07.10.2025 | Cathrine Pedersen | Takstingenør |
|            | Ole Martin Hansen | Kunde        |

## Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                      | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|---------------------|----------------------------|------------|
| 1840 SALTDAL | 43   | 807  |      | 0    | 1853 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Rådhusgata 8 G

### Hjemmelshaver

Nyåker Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap        | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører     | Eier av adkomstdokumenter |
|---------------------|-----------|-----------|----------------------|---------------------------|
| 8/Nyåker borettslag | 954794342 | 8         | Boligbyggelaget Nobl | Ole Martin Hansen         |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Andel fellesformue | Andel fellesgjeld |
|--------------|--------------------|-------------------|
| 7            | 30 069 31.12.2024  | 17 172 31.12.2024 |

## Årsregnskap

|                      |      |                                       |     |
|----------------------|------|---------------------------------------|-----|
| Regnskapsår          | 2024 | Samlet aksjekapital:                  | 0   |
| Omløpsmidler:        | 0    | Samlet innskuddskapital:              | 0   |
| Kortsiktig gjeld (-) | -    | Langsiktig gjeld (+):                 | + 0 |
| Disponible midler:   | 0    | Langsiktig gjeld og innskuddskapital: | 0   |

### Kommentar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Rognan sentrum, med i underkant av 200m til matvarebutikk, kafe og butikker i Rognan sentrum. I underkant av 600m fra eiendommen finner man Rognan barneskole (1.-7. års trinn), Saltdal helsesenter og Rognan barnehage. Det er ca. 14 min gange til Rognan jernbanestasjon med daglige togavganger mot Bodø og Trondheim. I sentrum er det bussavganger flere ganger daglig til Bodø.

### Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via kommunal vei. Oppstillingsplass på forsiden av bygget og i garasje mot nord.

### Tilknytning vann

Bygget er tilknyttet kommunalt vann via stikkledning.

### Tilknytning avløp

Bygget er tilknyttet kommunalt avløp via stikkledning.

### Regulering

Eiendommen er regulert til Boliger gjennom plan ID 1975004. Se vedlagt arealplankart.

### Om tomten

Tomtearealet er felles for borettslagets 8 leiligheter. Eiendommen er beplantet med gress, busker og blomster. I oppkjørsel er det asfalt og et felles avfallshus. Det følger garasjeplass med til leiligheten.

### Tinglyste/andre forhold

Det foreligger forkjøpsrett på objektet. Det praktiseres styregodkjenning av ny andelseier.

## Siste hjemmelsovergang

|          |      |
|----------|------|
| Kjøpesum | År   |
| 665 000  | 2023 |



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring        | 13.10.2025 |           | Gjennomgått |       | Ja      |
| Arealplan kart       | 13.10.2025 |           | Gjennomgått |       | Ja      |
| Samsvarserklæring EL | 17.10.2025 |           | Gjennomgått |       | Ja      |
| Vedtekter            | 17.10.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Årsoppgave 2024      | 17.10.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 17.10.2025 |           |
| 2       | 20.10.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 insiden 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 slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/GT1117>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN.

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke. Dersom det skal tegnes eierskifteforsikring må siste side også fylles ut av både megler og selger.

### SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

|                                                                                         |                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr    | <input checked="" type="checkbox"/> Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger |
| <input type="checkbox"/> Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter   | <input type="checkbox"/> Tomt                                                                     |
| <input type="checkbox"/> Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. | <input type="checkbox"/> Fritidsbolig                                                             |
| <input type="checkbox"/> Annet (spesifiser): <input type="text"/>                       |                                                                                                   |

Ved salg fra dødsbo og i andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen er det krav til **Boligsalgsrapport (BSR)** ved tegning av eierskifteforsikring. Dette gjelder også ved salg av kombinasjonseiendommer, oppgjørs-/honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året. Kravet gjelder på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter. Dersom BSR ikke foreligger der dette er krav og ikke er tilgjengelig for kjøper ved signering av kjøpekontrakt, er selskapet ikke ansvarlig for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

|         |               |                |                                          |                       |                                                                     |
|---------|---------------|----------------|------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Gnr.    | Bnr.          | Seksjonsnummer | Andelsnummer                             | Akjsennummer          | Festennummer                                                        |
| 43      | 807           |                | 7                                        |                       |                                                                     |
| Adresse | Rådhusgata 8G |                |                                          | Byggeår               | 1973                                                                |
|         |               |                |                                          | Når kjøpte du boligen | 2023                                                                |
| Postnr  | 8250          | Sted           | Rognan                                   |                       | Hvor lenge har du bodd i boligen                                    |
| Kommune | Saltdal       |                | Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.?? |                       | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |

\*Hvis NEI: Krav til boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus og tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter. I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

|                          |                                                                     |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| IF forsikring            |                                                                     |
| Type villa/husforsikring | <input type="checkbox"/> Standard <input type="checkbox"/> Utvidet  |
| Er det dødsbo?           | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
| Polise-/avtalensnr.      | SP3244100                                                           |
| Avdødes navn             |                                                                     |
| <input type="text"/>     |                                                                     |
| Hjemmelshaver            |                                                                     |
| <input type="text"/>     |                                                                     |

### SELGER (1)

|            |             |             |                           |
|------------|-------------|-------------|---------------------------|
| Etternavn  | Hansen      | Fornavn     | Ole Martin                |
| Ny adresse | Langmoen 24 | E-post      | ole.martin@infraanlegg.no |
|            |             | Tlf, privat |                           |
| Postnr     | 8252        | Sted        | Rognan                    |
|            |             | Mobil       | 99467393                  |

### SELGER (2)

|            |  |             |  |
|------------|--|-------------|--|
| Etternavn  |  | Fornavn     |  |
| Ny adresse |  | E-post      |  |
|            |  | Tlf, privat |  |
| Postnr     |  | Sted        |  |
|            |  | Mobil       |  |





# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader?

☐ Ja ☒ Nei

1.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.

☒ Ja ☐ Nei Gundersen Byggservice AS, Rognan Fargehandel

1.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

Bad: Nytt våtromsbelegg og våtromsplater

1.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.

☒ Ja ☐ Nei Montering av baderomsinnredning er gjort på egeninnsats

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

☐ Ja ☒ Nei

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?

☐ Ja ☒ Nei

3.1 Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.

☐ Ja ☒ Nei

3.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

3.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.

☐ Ja ☐ Nei

4. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

5. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende?

☐ Ja ☒ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei Vegger/port på garasje er ikke tett.

6.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.

☐ Ja ☒ Nei

6.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

6.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.

☐ Ja ☐ Nei

7. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon?

☐ Ja ☒ Nei

7.1 Kjenner du til om det er utført arbeider/kontroll ved el-anlegg og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn.

☒ Ja ☐ Nei Elsell AS

7.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

Det elektriske anlegget i leiligheten er byttet i 2025.

7.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad/ venntjeneste? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.

☐ Ja ☒ Nei



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

## Spørsmål for alle typer eiendommer

8. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

8.1 Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.

☐ Ja ☒ Nei

8.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

8.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.

☐ Ja ☐ Nei

9. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlig vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette?

☐ Ja ☒ Nei

10. Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse vedrørende eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

11. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav vedrørende eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

12. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel e.l.?

☐ Ja ☒ Nei

12.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

13. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen? Hvis ja, redegjør:

☐ Ja ☒ Nei

14. Er det innredet/bruksendret/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår?

☐ Ja ☒ Nei ☐ Vet ikke

14.1 Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

16. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen? Hvis ja - oppgi resultat og eventuelt tiltak.

☐ Ja ☒ Nei

## Spørsmål for leiligheter i sameier/borettslag/boligsaksjeselskap

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

☐ Ja ☒ Nei

18. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husle i e / økte fellesutgifter?

☐ Ja ☒ Nei





# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

## Tilleggs kommentarer

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

## SIGNERING (MÅ FYLLES UT)

Rognan, 09.10.2025

Sted / dato

Signatur, selger 1

Signatur, selger 2









## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN.

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke. Dersom det skal tegnes eierskifteforsikring må siste side også fylles ut av både megler og selger.

### SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

|                                                                                         |                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr    | <input checked="" type="checkbox"/> Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger |
| <input type="checkbox"/> Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter   | <input type="checkbox"/> Tomt                                                                     |
| <input type="checkbox"/> Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. | <input type="checkbox"/> Fritidsbolig                                                             |
| <input type="checkbox"/> Annet (spesifiser): <input type="text"/>                       |                                                                                                   |

Ved salg fra dødsbo og i andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen er det krav til **Boligsalgsrapport (BSR)** ved tegning av eierskifteforsikring. Dette gjelder også ved salg av kombinasjonseiendommer, oppgjørs-/honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året. Kravet gjelder på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter. Dersom BSR ikke foreligger der dette er krav og ikke er tilgjengelig for kjøper ved signering av kjøpekontrakt, er selskapet ikke ansvarlig for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

|         |               |                |              |                                          |                                                                     |
|---------|---------------|----------------|--------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Gnr.    | Bnr.          | Seksjonsnummer | Andelsnummer | Akjesnummer                              | Festennummer                                                        |
| 43      | 807           |                | 7            |                                          |                                                                     |
| Adresse | Rådhusgata 8G |                |              | Byggeår                                  | 1973                                                                |
|         |               |                |              | Når kjøpte du boligen                    | 2023                                                                |
| Postnr  | 8250          | Sted           | Rognan       | Hvor lenge har du bodd i boligen         |                                                                     |
| Kommune | Saltdal       |                |              | Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.?? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |

\*Hvis NEI: Krav til boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus og tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter. I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

|                          |                                                                     |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| IF forsikring            |                                                                     |
| Type villa/husforsikring | <input type="checkbox"/> Standard <input type="checkbox"/> Utvidet  |
| Er det dødsbo?           | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
| Avdødes navn             |                                                                     |
| Hjemmelshaver            |                                                                     |

### SELGER (1)

|            |             |             |                           |
|------------|-------------|-------------|---------------------------|
| Etternavn  | Hansen      | Fornavn     | Ole Martin                |
| Ny adresse | Langmoen 24 | E-post      | ole.martin@infraanlegg.no |
|            |             | Tlf, privat |                           |
| Postnr     | 8252        | Sted        | Rognan                    |
|            |             | Mobil       | 99467393                  |

### SELGER (2)

|            |  |             |  |
|------------|--|-------------|--|
| Etternavn  |  | Fornavn     |  |
| Ny adresse |  | E-post      |  |
|            |  | Tlf, privat |  |
| Postnr     |  | Sted        |  |
|            |  | Mobil       |  |



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader?

☐ Ja ☒ Nei

1.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.

☒ Ja ☐ Nei Gundersen Byggservice AS, Rognan Fargehandel

1.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

Bad: Nytt våtromsbelegg og våtromsplater

1.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.

☒ Ja ☐ Nei Montering av baderomsinnredning er gjort på egeninnsats

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

☐ Ja ☒ Nei

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?

☐ Ja ☒ Nei

3.1 Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.

☐ Ja ☒ Nei

3.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

3.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.

☐ Ja ☐ Nei

4. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

5. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende?

☐ Ja ☒ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei Vegger/port på garasje er ikke tett.

6.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.

☐ Ja ☒ Nei

6.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

6.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.

☐ Ja ☐ Nei

7. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon?

☐ Ja ☒ Nei

7.1 Kjenner du til om det er utført arbeider/kontroll ved el-anlegg og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn.

☒ Ja ☐ Nei Elsell AS

7.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

Det elektriske anlegget i leiligheten er byttet i 2025.

7.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad/ venntjeneste? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.

☐ Ja ☒ Nei





# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

## Spørsmål for alle typer eiendommer

8. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

8.1 Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.

☐ Ja ☒ Nei

8.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

8.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.

☐ Ja ☐ Nei

9. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlig vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette?

☐ Ja ☒ Nei

10. Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse vedrørende eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

11. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav vedrørende eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

12. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel e.l.?

☐ Ja ☒ Nei

12.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

13. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen? Hvis ja, redegjør:

☐ Ja ☒ Nei

14. Er det innredet/bruksendret/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår?

☐ Ja ☒ Nei ☐ Vet ikke

14.1 Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

16. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen? Hvis ja - oppgi resultat og eventuelt tiltak.

☐ Ja ☒ Nei

## Spørsmål for leiligheter i sameier/borettslag/boligsaksjeselskap

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

☐ Ja ☒ Nei

18. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husle i e / økte fellesutgifter?

☐ Ja ☒ Nei





# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

## Tilleggs kommentarer

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

## SIGNERING (MÅ FYLLES UT)

Rognan, 09.10.2025

Sted / dato

Signatur, selger 1

Signatur, selger 2

NBBL-dok nr 2.02

Sist revidert 23.08.2006

Vedtekter for tilknyttede borettslag

## **Vedtekter**

**Nyåker borettslag org nr 954 794 342**

**tilknyttet**

**Boligbyggelaget Nobl**

**vedtatt på stiftelsesmøtet den 04.06.1973, sist endret den 21.05.2025**

## **1. Innledende bestemmelser**

### **1-1 Formål**

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

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

(1) Borettslaget ligger i Saltdal kommune og har forretningskontor i Fauske kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl som er forretningsfører i henhold til § 8-11 i lov om borettslag og § 1-3.

## **2. Andeler og andelseiere**

### **2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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



andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har..... rett til å eie inntil .....av andelene.

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

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

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlatelse 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 innvendige avløpsledninger 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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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



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

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

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **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 med 2 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
- Valg av delegater til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**



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

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

### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare 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.

Ole Martin Hansen

Rådhusgata 8 C

8250 ROGNAN

NO - Norge

Utstedt dato:

30.09.2025

## Årsoppgave for 2024 Andel av borettslagets skattemessige beløp

|                                                                                                               |             |                               |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------|--------------|
| <b>Andelsnummer:</b>                                                                                          | 7           | <b>Bolignummer:</b>           |              |
| <b>Boenhetens gatenavn:</b>                                                                                   | RÅDHUSGATA  |                               |              |
| <b>Boenhetens husnummer:</b>                                                                                  | 8           | <b>Boenhetens husbokstav:</b> | G            |
| <b>Andel inntekt i borettslag:</b>                                                                            |             |                               | 593          |
| Tema: Bolig og eiendeler. Post 2.8.1.1                                                                        |             |                               |              |
| <b>Andel kostnader i borettslag:</b>                                                                          |             |                               | 1 165        |
| Tema: Bolig og eiendeler. Post 3.3.4.1                                                                        |             |                               |              |
| <b>Andel formuesverdi i borettslag:</b>                                                                       |             |                               | *            |
| Tema: Bolig og eiendeler(Post 4.3.3 Andel fritidsboligselskap) (Post 4.6.1 Formue av fast eiendom i utlandet) |             |                               |              |
| <b>Andel formue i borettslag:</b>                                                                             |             |                               | 30 069       |
| Tema: Bolig og eiendeler / Post 4.5.3                                                                         |             |                               |              |
| <b>Andel gjeld i borettslag:</b>                                                                              |             |                               | 17 172       |
| Tema: Bolig og eiendeler. Post 4.8.2                                                                          |             |                               |              |
| <b>Andelseiers fødselsnr:</b>                                                                                 |             |                               | 140988 31569 |
| <b>Eiertid:</b>                                                                                               | 0101 - 3112 | <b>Eierandel:</b>             | 1/1          |
| <b>Oppgavegivers org.nr:</b>                                                                                  | 954 794 342 | <b>Bruksoverlating:</b>       | Nei          |
| <b>Oppgavegivers navn og adresse:</b>                                                                         |             |                               |              |
| Nyåker Borettslag                                                                                             |             |                               |              |
| v/Boligbyggelaget Nobl, Postboks 214                                                                          |             |                               |              |
| 8001 BODØ                                                                                                     |             |                               |              |

\* Forretningsfører innrapporterer kun formuesverdi dersom boligselskapet består av fritidsboliger og boliger i utlandet.  
For alle andre boligselskaper fastsettes nå formuesverdi ut fra arealbasert takseringssystem, og er et forhold mellom boligeier og skattemyndighetene.

De som har spørsmål rundt fastsetting av formuesverdien for sin bolig, må ta kontakt med Skatteetaten direkte. Har du avsluttet ditt eierforhold til boligen før 31.12 er formuesverdi 0.

Opplysningene er innrapportert til skattemyndighetene