

The image shows a modern, two-story wooden apartment building with a dark brown facade and large white-framed windows. A wide wooden terrace runs along the side of the building, partially covered in snow. The foreground is a snowy field, and the background shows a clear blue sky with some clouds and distant mountains.

**aktiv.**

Malmgata 24B, 8630 STORFORSHEIA

**Pent rekkehus med stor terrasse,  
garasjeplass, beliggende veldig  
fint til i borettslaget.**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

## Tomi Christian Johansen

**Mobil** 416 01 710

**E-post** tomi.johansen@aktiv.no

### Aktiv Mo i Rana

Nordahl Griegs gate 6, 8622 Mo i Rana . TLF. 75 57 78 80

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 450 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 540 710,-  
**Omkostn.:** Kr 1 262,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 991 972,-  
**Felleskostn.:** Kr 8 196,-  
**Selger:** Sølvi Tårstad Kvåle

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1963  
**BRA-i/BRA Total** 128/143 kvm  
**Tomtstr.:** 12675 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 11  
**Gnr./bnr.** Gnr. 87, bnr. 198  
**Andelsnr.:** 29  
**Oppdragsnr.:** 1802250029

# Pent rekkehus med stor terrasse, garasjeplass, beliggende veldig fint til i borettslaget.

Pent rekkehus med stor terrasse!

- Stor terrasse på ca. 17kvm
- Garasjeplass
- Beliggende veldig fint til i borettslaget
- 3 soverom
- Stor kjeller med vaskerom og god lagringsplass
- Romslig stue med herlig takhøyde
- Meget barnevennlig beliggenhet
- Gangavstand til skole, barnehage, butikk m.m
- Leiligheten ligger vendt mot vest(der terrassen er plassert) og kan da skilte med svært gode solforhold
- I selgers eietid, så har boligen fått oppfriskning i de fleste rom, med bla. nyere gulv, rehabiliterte vegger m.m
- El. anlegg er noe oppgradert
- Badet ble oppgradert med bla. nytt sluk, belegg på gulv m.m
- Borettslaget gjennomførte for litt siden en storstilt renovering av fasader, som ga merkbart effekt på inneklimate og energiforbruk



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 39  |
| Egenerklæring .....     | 69  |
| Nabolagsprofil .....    | 121 |
| Budskjema .....         | 130 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 128 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 143 m<sup>2</sup>

TBA: 17 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

### Kjeller

BRA-i: 42 m<sup>2</sup> Bod 1, Bod 2, Bod 3, Vaskerom, Gang (Delplan sokkel og kjeller)

### 1. etasje

BRA-i: 42 m<sup>2</sup> Entré, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Gang (Delplan 2 og 3)

### 3. etasje

BRA-i: 44 m<sup>2</sup> Stue, Spisestue, Kjøkken (Delplan 3 og 4)

TBA fordelt på etasje

### 3. etasje

17 m<sup>2</sup> Terrasse/balkong

### Garasje i rekke

Bruksareal fordelt på etasje

### 1. etasje

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

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rekkehus (andel)

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 09.06.1961

I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er

som følger:

Tidligere vindfang er fjernet.

Garasje i rekke:

Det foreligger ikke tegninger.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

12675 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker.

Asfaltert innkjørsel og gårdsplass.

Sameiet tomt som har ett areal på ca. 12,675m<sup>2</sup>.

### **Beliggenhet**

Leiligheten ligger i Malmgata på Storforsheia, i en av de øverste rekkene i området vendt i all hovedsak mot vest, og ca. 25 km fra Mo i Rana.

Leiligheten ligger sentralt på Storforshei med kort avstand til dagligvarebutikk, bensinstasjon, barne- og ungdomskole, barnehage, frisør og tannlege.

ACR-motorsportbane ligger om lag 5 minutter unna med bil. På Ørtfjellet er det flotte muligheter for jakt- og turmuligheter i nær utmark. Bomfjellet er en svært populær destinasjon for blant annet topturentusiaster. Området er barnevennlig og rolig, med naturen bare noen skritt fra ytterdøren.

### **Adkomst**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### **Bebyggelsen**

Bebyggelsen består av en rekkehusseksjon. Boenhetene er bygd over 4 etasjer/delplan inkludert kjeller, og ble bygd i 1965. Til boligen hører det med en garasje i rekke.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende boligbygg og småhusbebyggelse.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Storforshei barnehage (1-5 år)

### **Skolekrets**

Storforshei.

**Offentlig kommunikasjon**

Skonseng stasjon, Linje F7.

**Bygningssakkyndig**

Motakst AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.  
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig tekket med liggende kledning.  
Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

2009

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

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

Ja. Vannlekkasje i gulv på bad.

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

Ja, kun av faglært. Ny sluk og nytt gulv på bad, nytt takk på vaskerom. Beleggsenteret og rørco.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja. Ny sluk.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Nye kontakter etter oppussing.  
Elektrikern AS.

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

Ja

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

Ja. Linnea, mange år siden.

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

Ja, kun av faglært. Renovering av hele borettslaget. MBA.

### **Innhold**

Delplan 3 og 4: Stue, Spisestue, Kjøkken

Delplan 2 og 3: Entré, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Gang

Delplan sokkel og kjeller: Bod 1, Bod 2, Bod 3, Vaskerom, Gang

Øvrig:

Terrasse og garasje i rekke.

### **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Kjøkken > Delplan 3 og 4 > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Stavis en del avflasset maling, hakk og merker.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Vedlikehold av innredningen bør vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Vinduer

PVC vinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindussmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen.

Lim og fugesøl på vinduene utvendig.

Ventilasjonskapper mangler.

Fugene rundt enkelte vindu utvendig er ikke ferdig, og det er noe umalt trepanel.

Omrammingsbord er ikke malt.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 17,4 m<sup>2</sup> med malt rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 94 cm.

Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler.

Adkomst fra hage og via dør fra soverom.

Vurdering av avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Avflasket maling på håndløperen.

Den ene leveggen er ubehandlet.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Vedlikehold må påregnes.

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

En del gjenstående arbeider i delplan sokkel og kjeller.

Fuktsvell i laminaten ved kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

Overflater må utbedres eller skiftes.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad

2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i stuen:

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 12 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 24 mm.

Målt avvik på soverommet:

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 15 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 27 mm.

Konsekvens/tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger.

#### Innvendig > Pipe og ildsted

##### Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er sotavrenning fra sotluken.

##### Konsekvens/tiltak

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

#### Innvendig > Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'.

Kjelleretasjen har åpne mur/betongkonstruksjoner, og hulltaking er derfor ikke foretatt.

##### Vurdering av avvik:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det ble ved befaring fuktsøkt, og forhøyede fuktverdier ble registrert i den støpte sålen og grunnmurer mot terreng. Relatert til byggeåret er det trolig ikke etablert fuktsperre under den støpte sålen, og forhøyede fuktverdier i den støpte sålen og grunnmurer mot terreng er derfor normalt i eldre boliger.

##### Konsekvens/tiltak

##### Andre tiltak:

Dersom kjelleren skal benyttes som innredet rom, må dreneringen skiftes og grunnmuren fuktsikres.

Det må også utføres tiltak mot kapilæroppsug i den støpte sålen. Kjelleretasjen må bygges opp på nytt iht. godkjente og fuktsikre løsninger for rom under terreng.

#### Innvendig > Innvendige trapper

##### Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

##### Konsekvens/tiltak

Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

#### Innvendig > Innvendige dører

##### Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Døren til soverommet har hakk og merker i karmen som er overmalt.

Døren til sokkel og kjelleretasjen vil ikke holdes åpen og sklir igjen.

Det mangler omramming rundt døren til vaskerommet.

##### Konsekvens/tiltak

##### Tiltak:

Tiltak anses ikke som nødvendig.

#### Tekniske installasjoner > Vannledninger

##### Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

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

Konsekvens/tiltak

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 192 liter av merket Norema av eldre dato plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kjøkken > Delplan 3 og 4 > Kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Våtrom > Delplan 2 og 3 > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke benyttet veggplater som er beregnet for våtrom i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Så lenge det benyttes dusjkabinett, vil det ikke være umiddelbar fare for skader. Selv om det benyttes dusjkabinett kreves det fuktsikre overflater i våtsonen, dette for at eventuelle lekkasjer og lignende ikke skal forårsake skader på konstruksjon. Ved eventuell fremtidig renovering, påse at våtrommet blir bygd etter en hver tid gjeldende krav til våtrom.

Våtrom > Delplan 2 og 3 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det glipper i skjøtene på våtromsplatene.

Overgangen mello våtromsplatene og brannmuren er ikke tett.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Badet fungerer med dette avviket, men er ikke godkjent iht. dagens krav. TG2 settes ut fra standardens krav til vurdering av våtrom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Delplan 2 og 3 > Bad > Ventilasjon

Det er naturlig ventilerings via ventil i veggen tilkoblet luftekanal i pipen.

Vurdering av avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak

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

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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.

El-installasjonen er i fra forskjellige tidsperioder.

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

Nei Det er utført arbeider av elektriker, men som vennetjeneste.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Samsvarserklæringer er ikke fremvist.

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 Takstingeniøren har ikke mottatt kontrollrapport fra siste tilsyn av anlegget utført av DLE.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Det er ikke gitt indikasjoner på 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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere,

downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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?

Ja -Skade på isolasjonen til den ene ledningen i sikringsskapet.

-Utette hull i sikringsskapet.

-Det er gjort arbeider uten bruk av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

-Det foreligger ikke samsvarserklæringer, og det er manglende informasjon.

Det bør utføres en utvidet el-kontroll.

Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år, utskiftninger av deler av el-anlegget kan være nødvendig.

Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.

Generell kommentar

NB:

Ved kjøp/salg anbefaler DLE kontroll av installasjon utført av installatørforetak. (NEK 405 El kontroll i bolig)

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Delplan sokkel og kjeller > Vaskerom > Generell

Vurdering av avvik:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

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

Det kan ikke konstateres membran på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Forhold som har fått TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Våtrom > Delplan sokkel og kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Se vedlagt egenerklæring datert 15.04.2025, for mer informasjon om vedlikehold/påkost, samt under pkt. standard i salgsoppgaven.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Kabel-TV og internett fra Canal Digital i henhold til avtale "Komplett 5/5". Digital T-WE box medfølger. Modem med 50/10 Mbps.

Dekoder og modem følger leiligheten og skal ikke medtas ved flytting.

### **Parkering**

Parkering i garasjen og oppstillingsplass utenfor rekkehuset. Garasjeporten er merket med nr. 5.

### **Solforhold**

Leiligheten er i all hovedsak vendt mot vest, noe som gir svært gode lys/solforhold.

### **Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring

### **Polisenummer**

SP563246

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda

eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

## Energi

### Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

## Borettslaget/Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 450 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 575 297

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 301 188

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Tilbud lånefinansiering

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

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene er fordelt slik: Garasje, kommunale avgifter, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, kabel-tv, strøm på/i fellesareal samt honorar til styret, forretningsfører og revisor.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 8 196

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 540 710

### **Andel fellesgjeld år**

2025

### **Fellesgjeld pr. dato**

08.04.2025

### **Andel fellesformue**

Kr 4 909

### **Andel fellesformue dato**

08.04.2025

## Borettslaget

### **Borettslagsnavn**

Heia Borettslag A/I

### **Organisasjonsnummer**

950127015

### **Andelsnummer**

29

### **Om borettslaget**

Heia borettslaget består av 70 leiligheter.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 16368714554, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 21.08.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 59

Saldo per 21.08.2024: 37 736 137

Andel av saldo: 535 226

Neste termin/avdrag: 30.12.2024 ( siste termin 30.12.2053 )

Flytende rente

Refinansiering av lån

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2024 utgjøre ca kr 598,00 per måned for denne boligen.

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Sikring mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes

Sikringsordning AS org.nr. 998102391 fra 01.01.2013.

Oppsigelse før 1.des med virkning fra kommende årsskifte.

### **Forkjøpsrett**

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

### **Regnskap/budsjett**

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

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli

godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Dyrehold**

I husordensreglene for Heia borettslag gis det tillatelse med dyr i borettslaget under forutsetning for at dyreholdet ikke er til ulempe for andre.

#### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Se vedlagte husordensregler, 16.03.2021 for mer informasjon om beboernes forpliktelser og dugnader.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

Helgeland Bbl

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 87, bruksnummer 198 i Rana kommune. Andelsnr. 29 i Heia Borettslag A/I med orgnr. 950127015

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

950127015/29:

08.04.2025 - Dokumentnr: 397866 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Måehvie Eiendomsmegling AS

Org.nr: 924 825 782

Elektronisk innsendt

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Ferdigattest, datert 22.10.1965 er vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen

og det offentlige nettet.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

### **Regulerings- og arealplaner**

Området er regulert til konsentrert småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Storforshei", plan-ID 6001. Ikrafttredelse 19.09.1963.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

bud inngis.

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 262

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglervederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 88 525,- for gjennomføring av salgsoppdraget. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få

dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Tomi Christian Johansen  
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF  
tomi.johansen@aktiv.no  
Tlf: 416 01 710

Måehvie Eiendomsmegling AS, Nordahl Griegs gate 6  
8622 Mo i Rana  
Tlf: 755 77 880

**Salgsoppgavedato**

02.05.2025





# 1. etasje

aktiv.





# 2. etasje

aktiv.







# 3. etasje

aktiv.







# 4. etasje

aktiv.





# U. etasje

**aktiv.**

Vi legger til rette for gode visninger med tid til alle. Meld deg på visning i knappen «Visningspåmelding» dersom du ønsker å komme på visning. Er du forhindret i å komme, ta kontakt med megler.

**Velkommen**

**aktiv.**  
Tar deg videre

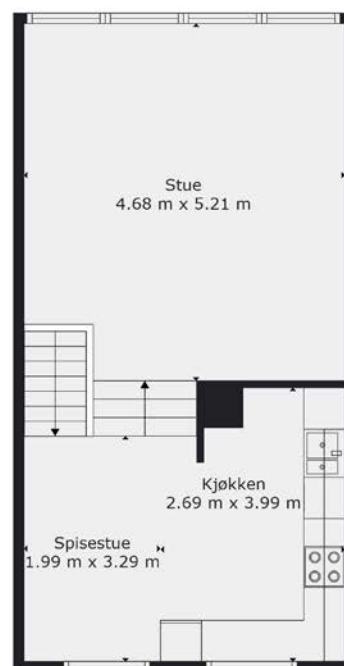
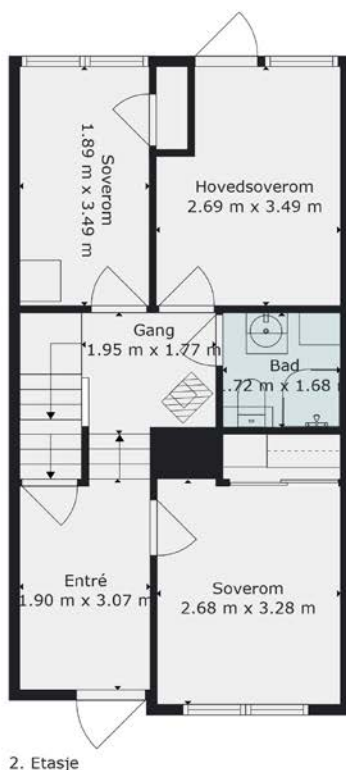
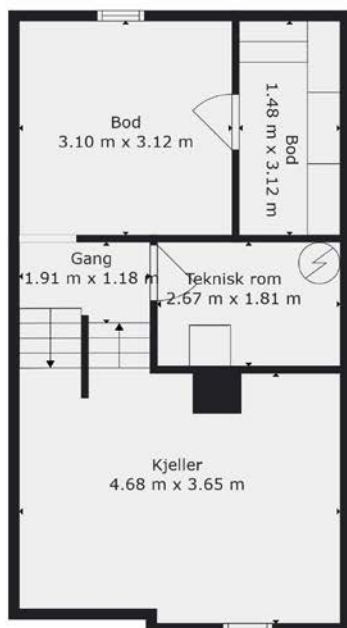




Vi legger til rette for gode visninger med tid til alle. Meld deg på visning i knappen «Visningspåmelding» dersom du ønsker å komme på visning. Er du forhindret i å komme, ta kontakt med megler.

# Velkommen

**aktiv.**  
Tar deg videre



Sine Skane

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Rekkehus (andel)

 Malmgata 24 B, 8630 STORFORSHEIA

 RANA kommune

 gnr. 87, bnr. 198

 Andelsnummer 29

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m<sup>2</sup> BRA-i: 128 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.04.2025

Rapportdato: 28.04.2025

Oppdragsnr.: 20914-3687

Referansenummer: VV5078

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Emil Brattland

Vår ref: Lars Emil Brattland



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.

## Motakst AS

Motakst AS ble grunnlagt med formål om å bistå boligselgere / boligkjøpere over hele Helgeland, med trygge og troverdige tilstandsrapporter ved salg av bolig. Våre tilstandsrapporter tar for seg flere punkter enn hva Forskriften til avhendingsloven krever, dette betyr med andre ord at både kjøper og selger av boligen er svært godt ivaretatt. Dette minsker risikoen for at reklamasjoner og uønskede overraskelser skal oppstå etter overtagelsen av boligen. Vi har til sammen mange års erfaring fra byggebransjen, og er registrert Mesterbedrift. Vi har seks sertifiserte takstmenn og flere under utdanning som er registrert hos Norsk Takst. Motakst AS bistår også med verditakster i forbindelse med bank/refinansiering, forhåndstakster, byggelånskontroll, uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i nye boliger samt tegning og byggesøknad. Vi har i dag kontorer i Mo i Rana og Tromsø, men utfører oppdrag over hele Nord-Norge.

### Rapportansvarlig

Lars Emil Brattland  
Uavhengig Takstingeniør  
lars@motakst.no  
414 85 679

### Medansvarlig

Marius Høgås  
Uavhengig Takstingeniør  
marius@motakst.no  
472 67 180



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Rekkehus (andel)

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 09.06.1961

I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

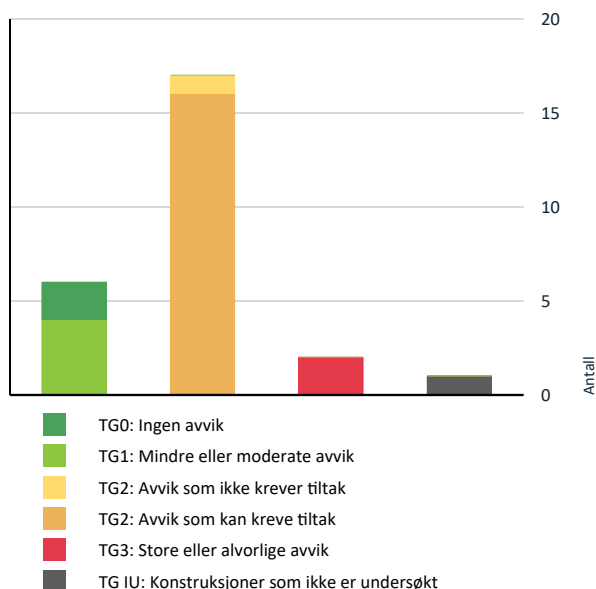
-Tidligere vindfang er fjernet.

### Garasje i rekke

- Det foreligger ikke tegninger

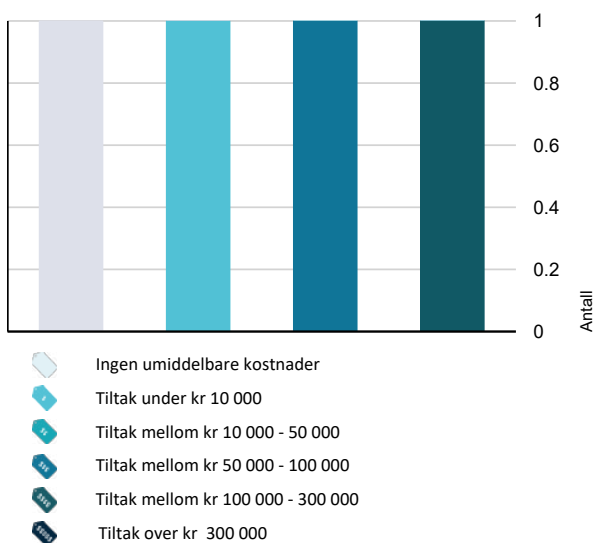
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus (andel)

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

-  Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
-  Våtrom > Delplan sokkel og kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

-  Våtrom > Delplan sokkel og kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
-  Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
-  Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
-  Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
-  Innvendig > Radon [Gå til side](#)
-  Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
-  Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
-  Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
-  Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
-  Kjøkken > Delplan 3 og 4 > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
-  Våtrom > Delplan 2 og 3 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Delplan 2 og 3 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Delplan 2 og 3 > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Kjøkken > Delplan 3 og 4 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS (ANDEL)



**Byggeår**  
1965

**Kommentar**  
Boligbygget ble byggegodkjent den 09.06.1961 og fikk utstedt ferdigattest den 22.10.1965.

**Anvendelse**  
Boligen var ved befaring bebodd av eier, og straks klargjort for salg/eierskifte.

**Standard**  
Boligen har normal standard.

**Vedlikehold**  
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, men oppgraderinger må påregnes iht. elde og slitasje.

### Tilbygg / modernisering

| År   | Modernisering | Beskrivelse                                                                            |
|------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 2020 | Modernisering | -Ny sluk og nytt gulvbelegg på badet. Veggene ble malt.<br>-Malte panelplater i stuen. |

Modernisering

## UTVENDIG

### Vinduer

PVC vinduer med 2-lags isolerglass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindussmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen.

Lim og fugesøl på vinduene utvendig.

Ventilasjonskapper mangler.

Fugene rundt enkelte vindu utvendig er ikke ferdig, og det er noe umalt trepanel.

Omrammingsbord er ikke malt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Dører

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.  
Terrassedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 17,4 m<sup>2</sup> med malt rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 94 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra soverom.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Avflasket maling på håndløperen.

Den ene leveggen er ubehandlet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold må påregnes.



## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

# Tilstandsrapport

Gulvene har belegg, laminat og ubehandlet betong.  
Veggene har panelplater, tapet og trepanel.  
Himlingene har himlingsplater og trepanel.

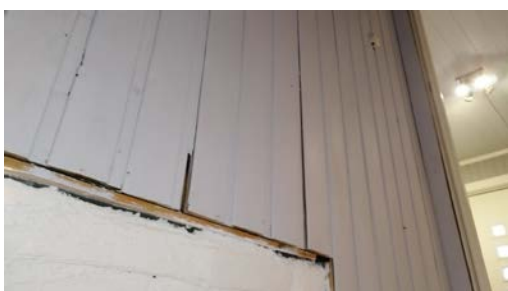
## Vurdering av avvik:

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

En del gjenstående arbeider i delplan sokkel og kjeller.  
Fuktsvell i laminaten ved kjøkkenet.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

## Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i stuen:

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 12 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 24 mm.

Målt avvik på soverommet:

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 15 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 27 mm.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## TG 2 Radon

Takstingeniøren besitter ingen dokumentasjon om radonmåling.

Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Usikker.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

Leiligheten har ett innvendig pipeløp av teglstein som strekker seg fra kjelleretasje og over tak. Pipeløpet har ett fastmontert ildsted, lukket pelletsovn i gangen. Pelletsovn var ikke i bruk ved befaring.

Sotluke montert i kjeller.

Takstingeniøren har ikke mottatt informasjon om siste feiing og tilsyn, ta kontakt med feievesenet for ytterligere informasjon.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er sotavrenning fra sotluken.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjelleretasjen har åpne mur/betongkonstruksjoner, og hulltaking er derfor ikke foretatt.

## Vurdering av avvik:

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

Det ble ved befaring fuktsøkt, og forhøyede fuktverdier ble registrert i den støpte sålen og grunnmurer mot terreng. Relatert til byggeåret er det trolig ikke etablert fuktsperre under den støpte sålen, og forhøyede fuktverdier i den støpte sålen og grunnmurer mot terreng er derfor normalt i eldre boliger.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom kjelleren skal benyttes som innredet rom, må dreneringen skiftes og grunnmuren fuktsikres.

Det må også utføres tiltak mot kapillær oppsug i den støpte sålen. Kjelleretasjen må bygges opp på nytt iht. godkjente og fuktsikre løsninger for rom under terreng.

# Tilstandsrapport



## Innvendige trapper

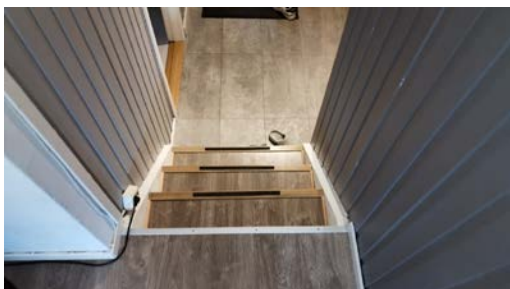
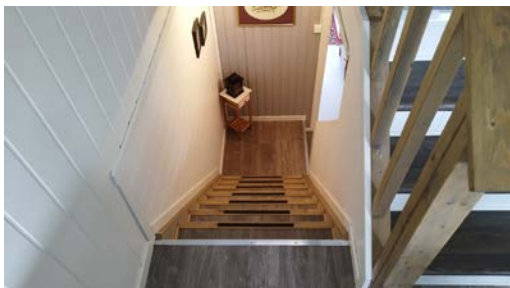
Malt tretrapp som strekker seg mellom etasjene.  
Inntrinn er tekket med belegg.  
Høyde på rekkverk: Ca. 98 cm.  
Knirk i trapp ved belastning.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



## Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.  
Tredører i sokkel og kjelleretasjen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

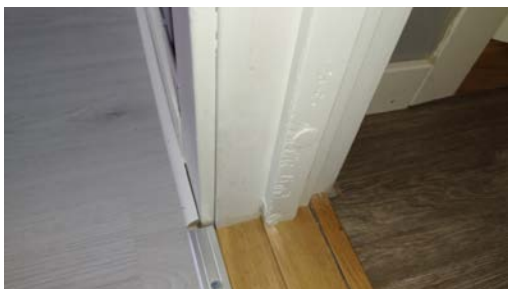
# Tilstandsrapport

Døren til soverommet har hakk og merker i karmen som er overmalt.  
Døren til sokkel og kjelleretasjen vil ikke holdes åpen og sklir igjen.  
Det mangler omramming rundt døren til vaskerommet.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Tiltak anses ikke som nødvendig.



## VÅTROM

### DELPLAN 2 OG 3 > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Badet fikk nytt vinylbelegg og sluk i 2020. Belegget er utført av firma, og sluken ble byttet i regi av borettslaget.

### DELPLAN 2 OG 3 > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte våtromsplater.  
Himlingen har himlingsplater.  
Reflektorovn montert over døren som varmekilde.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke benyttet veggplater som er beregnet for våtrom i våtsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Så lenge det benyttes dusjkabinett, vil det ikke være umiddelbar fare for skader. Selv om det benyttes dusjkabinett kreves det fuktsikre overflater i våtsonen, dette for at eventuelle lekkasjer og lignende ikke skal forårsake skader på konstruksjon. Ved eventuell fremtidig renovering, påse at våtrommet blir bygd etter en hver tid gjeldende krav til våtrom.

# Tilstandsrapport



## DELPLAN 2 OG 3 > BAD

### ! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.



Kontroll av fall.

## DELPLAN 2 OG 3 > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det glipper i skjøtene på våtromsplatene.

Overgangen mello våtromsplatene og brannmuren er ikke tett.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet fungerer med dette avviket, men er ikke godkjent iht. dagens krav. TG2 settes ut fra standardens krav til vurdering av våtrom.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Kontroll av sluken.

## DELPLAN 2 OG 3 > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, dusjkabinett og gulvmontert toalett.

Mindre avvik:

-Toalettsetet passer ikke til toalettet.

## DELPLAN 2 OG 3 > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via ventil i veggen tilkoblet luftekanal i pipen.

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

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



## DELPLAN 2 OG 3 > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tiliggende rom.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Fuktsøk:

Det ble og utført fuktsøk på gulvet i området rundt sluken, ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.



## DELPLAN SOKKEL OG KJELLER > VASKEROM

### Generell

Våtrommet har oppnådd mer enn sin teoretiske levetid, og renoveringer må derfor kunne påregnes.

Gulvet er av malt betong.  
Veggene har malt mur og betong.  
Himlingen har himlingsplater

Soilsluk fra byggeåret i gulvet.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

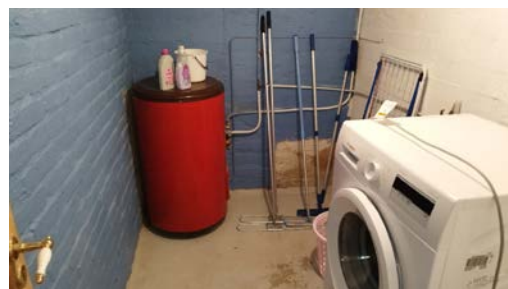
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det kan ikke konstateres membran på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## DELPLAN SOKKEL OG KJELLER > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (betong/murvegger).

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

## Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



## KJØKKEN

### DELPLAN 3 OG 4 > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med malte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri, skyllekum og avrenningsbrett.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøleskap, kjølfrysenskap komfyr med koketopp og oppvaskmaskin.

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stavis en del avflasket maling, hakk og merker.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av innredningen bør vurderes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Kontroll av røropplegget.

## DELPLAN 3 OG 4 > KJØKKEN

### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

**Vurdering av avvik:**

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

**Konsekvens/tiltak**

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Vannledninger av kobber.

Hovedstoppekran plassert på vaskerommet.

Tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 2 Varmtvannstank

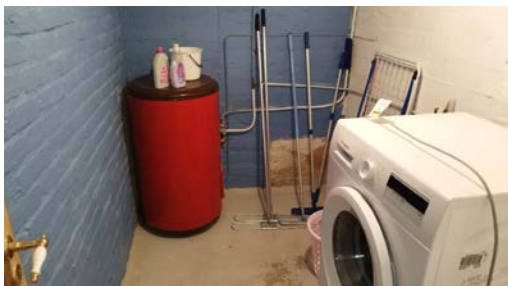
Varmtvannstank på ca. 192 liter av merket Norema av eldre dato plassert på vaskerommet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



## TG 3 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.

# Tilstandsrapport

El-skap med automatsikringer, patronsikringer og måler plassert i entréen

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.

**El-installasjonen er i fra forskjellige tidsperioder.**

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

**Nei Det er utført arbeider av elektriker, men som vennetjeneste.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Samsvarserklæringer er ikke fremvist.**

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 Takstingeniøren har ikke mottatt kontrollrapport fra siste tilsyn av anlegget utført av DLE.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei Det er ikke gitt indikasjoner på at sikringer løses ut.**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Ja**

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?

**Ja -Skade på isolasjonen til den ene ledningen i sikringsskapet.**

**-Utette hull i sikringsskapet.**

**-Det er gjort arbeider uten bruk av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.**

**-Det foreligger ikke samsvarserklæringer, og det er manglende informasjon.**

**Det bør utføres en utvidet el-kontroll.**

**Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år, utskiftninger av deler av el-anlegget kan være nødvendig.**

**Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.**

## Generell kommentar

NB:

Ved kjøp/salg anbefaler DLE kontroll av installasjon utført av installatørforetak. (NEK 405 El kontroll i bolig).

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## 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.*

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

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

## TOMTEFORHOLD

### Andre tomteforhold

Byggegrunn, drenering, grunnmur og fundamenter, forstøtningsmurer, terrengforhold, utvendig vann- og avløpsledninger er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje i rekke

**Anvendelse**

Biloppstillingsplass for én bil.

**Byggeår**

1967

**Kommentar**

Garasjen ble registrert tatt i bruk 13.07.1967.

**Standard**

Bygget er gammelt og har lav standard.

**Vedlikehold**

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

**Beskrivelse**

Enkel beskrivelse:

Det er grus på bakken inne i garasjen.

Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre, utvendig tekket med stående kledning.

Pult-takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

Vippeport av tre.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus (andel)

| Etasje                    | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|---------------------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                           | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Delplan 3 og 4            | 44                            |                             |                           | 44  |                                 |
| Delplan 2 og 3            | 42                            |                             |                           | 42  | 17                              |
| Delplan sokkel og kjeller | 42                            |                             |                           | 42  |                                 |
| <b>SUM</b>                | <b>128</b>                    |                             |                           |     | <b>17</b>                       |
| <b>SUM BRA</b>            | <b>128</b>                    |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje                    | Internt bruksareal (BRA-i)                        | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|---------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Delplan 3 og 4            | Stue, Spisestue, Kjøkken                          |                             |                           |
| Delplan 2 og 3            | Entré, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Gang |                             |                           |
| Delplan sokkel og kjeller | Bod 1, Bod 2, Bod 3, Vaskerom, Gang               |                             |                           |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 09.06.1961  
I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:  
-Tidligere vindfang er fjernet.

### 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?

*Kommentar:* Nytt gulvbelegget og bytte av sluk på badet i 2020.

☒ Ja ☐ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Garasje i rekke

| Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                            |                             |                            |     |                                 |
|-------------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| Etasje                        | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Etasje                        |                            | 15                          |                            | 15  |                                 |
| <b>SUM</b>                    |                            | <b>15</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b>                | <b>15</b>                  |                             |                            |     |                                 |

#### Romfordeling

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

#### 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) |
|------------------|------------|------------|
| Rekkehus (andel) | 95         | 33         |
| Garasje i rekke  | 0          | 15         |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

#### Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 22.4.2025 | Lars Emil Brattland | Takstingeniør |
|           | Sølvi Tårstad Kvåle | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune   | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                  | Kilde                      | Eieforhold |
|-----------|------|------|------|------|------------------------|----------------------------|------------|
| 1833 RANA | 87   | 198  |      | 0    | 12675.2 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Malmgata 24 B

### Hjemmelshaver

Heia Borettslag A/I

### Kommentar

Oppgitte tomteareal gjelder for hele borettslaget.

## Andelsobjekt

| Boligselskap         | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|----------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| /HEIA BORETTSLAG A/L | 950127015 |           | Helgeland BBL    | Kvåle Sølvi Tårstad       |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Pålydende | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue | Andel fellesgjeld  |
|--------------|-----------|----------------------|--------------------|--------------------|
| 29           | 100       | 15 900               | 4 909 31.12.2024   | 540 710 08.04.2025 |

## Årsregnskap

|                      |      |                                                 |              |
|----------------------|------|-------------------------------------------------|--------------|
| Regnskapsår          | 2023 | Samlet aksjekapital:                            | 7 000        |
| Omløpsmidler:        |      | 2 862 189 Samlet innskuddskapital:              | 108 400      |
| Kortsiktig gjeld (-) | -    | 689 609 Langsiktig gjeld (+):                   | + 37 736 138 |
| Disponible midler:   |      | 2 172 580 Langsiktig gjeld og innskuddskapital: | 37 844 538   |

### Kommentar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i Malmgata på Storforsheia, ca. 25 km fra Mo i Rana. Leiligheten ligger sentralt på Storforshei med kort avstand til dagligvarebutikk, bensinstasjon, barne- og ungdomskole, barnehage, frisør og tannlege. ACR-motorsportbane ligger om lag 5 minutter unna med bil. På Ørtfjellet er det flotte muligheter for jakt- og turmuligheter i nær utmark. Bomfjellet er en svært populær destinasjon for blant annet topturentusiaster. Området er barnevennlig og rolig, med naturen bare noen skritt fra ytterdøren.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

## Regulering

Området er regulert til konsentrert småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Storforshei", plan-ID 6001. Ikrafttredelse 19.09.1963.

## Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass.  
Sameiet tomt som har ett areal på ca. 12,675m<sup>2</sup>

## Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel for Rana (KA2023). Ikrafttredelsesdato 21.06.2023.

Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

## Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

## Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente heftelser eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

## Forkjøpsrett

Det er to måter å avklare forkjøpsrett på.

Forhåndsavklaring:

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

Fastprisavklaring:

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

## Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en rekkehusseksjon. Boenhetene er bygd over 4 etasjer/delplan inkludert kjeller, og ble bygd i 1965. Til boligen hører det med en garasje i rekke. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende boligbygg og småhusbebyggelse.

## Parkering

Parkering i garasjen og oppstillingsplass utenfor rekkehuset. Garasjeporten er merket med nr. 5

## Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

## Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmur/kjelleryttervegger av betong.  
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig tekket med liggende kledning.  
Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                 | Dato       | Kommentar                                                | Status           | Sider | Vedlagt |
|-----------------------------|------------|----------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring               | 15.04.2025 | Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren. | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Grunnkart                   | 22.04.2025 | Kart over eiendommen.                                    | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Rekvirent/eier              | 22.04.2025 | Kart over eiendommen.                                    | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Bilder                      | 22.04.2025 | Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.          | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Ambita AS                   | 22.04.2025 | Diverse eiendomsinformasjon.                             | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Godkjente bygningstegninger | 09.06.1961 | Godkjente bygningstegninger av boligen.                  | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Ferdigattest                | 22.10.1965 | Det er utstedt ferdigattest for boligen.                 | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Diverse samsvarserklæringer |            | Samsvarserklæringer er ikke fremvist.                    | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 28.04.2025 |           |

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/VV5078>

## 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

|                    |  |
|--------------------|--|
| Meglerfirma        |  |
| Aktiv EM Mo i Rana |  |
| Oppdragsnr.        |  |
| 1802250029         |  |

|                     |
|---------------------|
| Selger 1 navn       |
| Sølvi Tårstad Kvåle |

|              |  |
|--------------|--|
| Gateadresse  |  |
| Malmgata 24B |  |

|              |        |
|--------------|--------|
| Poststed     | Postnr |
| STORFORSHEIA | 8630   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1802250029

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vannlekkasje i gulv på bad

Initialer selger: STK

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny sluk og nytt golv på bad, nytt takk på vaskerom

Arbeid utført av

Beleggsenteret og rørco

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ny sluk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nye kontakter etter oppussing

Arbeid utført av

Elektrikern AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Linnea, mange år siden

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

|                  |                                 |
|------------------|---------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært              |
| Beskrivelse      | Renovering av hele borettslaget |
| Arbeid utført av | MBA                             |

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

## Tilleggs kommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1802250029

| NAME OF SIGNER      | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|---------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Sølvi Tårstad Kvåle | e2f0a68964443d11b92c8aa<br>c08a9d573d435b020 | 15.04.2025<br>19:37:51 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1802250029

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.  
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

# **HUSORDENSREGLER**

## **FOR**

### **HEIA BORETTSLAG AL**

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

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

#### **AKTIVITETER OG STØYNIVÅ**

Barnevogner, ski, sykler og lignende oppbevares i garasjene.

Kjellernedgangene skal til enhver tid være ryddige og rengjorte. Viktig, da kjellerveien kan måtte brukes som fluktvei.

Kjellerlemmene skal til enhver tid være lukket, og kjellerhoveddør skal være lukket og låst.

Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 23.00 og 06.00.

Musikkanlegg TV og lignende skal brukes med omtanke, og på en slik måte at det ikke sjenerer naboer.

#### **BRUK AV BOLIGEN OG EVENTUELLE TILKNYTTETE AREALE**

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen.
- husholdningsavfallet sorteres og behandles etter de til enhver tid gjeldende regler fra avfallsselskapet. Det er satt opp hus for søppelkontainere. Det er egne containere for husholdningsavfall og for papiravfall. Brun papp, bølgepapp og isopor betraktes ikke som husholdningsavfall og skal ikke i containerne. Containerne er kun beregnet for husholdningsavfall. Alt annet avfall skal leveres på avfall stasjonene for andelseiere regning.

#### **FELLESAREAL**

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

Husk å fjerne snøen foran trappene og kjellernedgangene, da det vil danne is og kan føre til vannansamling under trappene. Dette vannet kan trenge inn i kjeller.

Andelseier har ansvar for snørydding av altaner og tak over inngangsparti.

Snørydding, sandstrøing og feiing blir utført av borettslaget og det er viktig at kjøretøy fjernes slik at de ikke står i veien for denne type aktivitet.

Vinterlagring av kjøretøy, campingvogner, hengere o.l. er ikke tillat på borettslagets fellesområde.

Det gis anledning til å sette opp trampoliner, lekeapparat o.l på fellesareal. Det søkes styret før plassering.

**PARKERING**

Bilene parkeres i størst mulig grad i garasjene. Garasjeportene skal være lukket og låst. Biler må ikke parkeres foran hovedinngangsdørene. Det vil hinder adkomst for nødvendig trafikk som ambulanse, brannbiler, eller annen nødvendig varetransport.

**DYREHOLD**

Det er tillat med dyr i borettslaget. Alle dyr meldes inn til styret. Forutsetningen for dyrehold er at det ikke er til ulempe for andre.

# VEDTEKTER

For Heia borettslag org nr. 950 127 015

tilknyttet  
AL Mo og Omegn boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 23.11.62, sist endret den 09.06.05

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

## 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 (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

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

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

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

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte 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. Borettslag og bruksoverlating**

### **4-1 Borettslaget**

(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 slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

(4) Ved store snømengder er det andelseier ansvar å få foretatt måking av tak og på boligen og tak på tilhørende garasje.

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

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

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

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

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

### **6-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader,

forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **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 gjennomføres.

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

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med like mange 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 delegerte 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 besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

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

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

## **TIL ANDELSEIERNE I HEIA BORETTSLAG**



*Det ekkje alltid det går  
Sånn som du hadde tenkt  
Det ekkje alltid du når  
Den ferga du kunne ha trengt...*

*Kari Bremnes*

## **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING**

**torsdag 18.april 2024  
Kl. 17.00 på Storforshei skole**

### **INNHold :**

- Saksliste
- Årsrapport
- Årsregnskap 2023 m/noter
- Revisjonsberetning



## **Innkalling til generalforsamling i Heia borettslag**

Det innkalles til ordinær generalforsamling torsdag 18.04.2024 17:00 i Storforshei skole

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

#### **1 Konstituering**

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

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

#### **3 Årsregnskap 2023 med revisors beretning**

#### **4 Innkomne saker**

#### **5 Valg i henhold til vedtekter**

- 5.1 Styreleder for 2 år
- 5.2 Styremedlem for 2 år
- 5.3 Varamedlem for 1 år
- 5.4 Valgkomite for 1 år
- 5.5 Delegerte til MOBO's generalforsamling med varadelegerte

#### **6 Fastsettelse av godtgjørelse til styret**

05.04.2024  
Heia borettslag

Mariann Winnberg  
Styreleder

## **1. Konstituering**

### **1.1 Valg av møteleder**

### **1.2 Valg av sekretær**

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

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

### **1.4 Registrering av stemmeberettigede**

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

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

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

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

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

## **3. Årsregnskap 2023 med revisors beretning**

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes.

## **4. Innkomne saker**

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

### **5.1 Styreleder for 2 år**

På valg er:

Mariann Winnberg

### **5.2 Styremedlem for 2 år**

På valg er:

Tone-Mari Holmen Røreng

### **5.3 Varamedlem for 1 år**

På valg er:

Rune Hjertås

Rune Brede Remmen Høgli

Hege Nilsen

### **5.4 Valgkomite for 1 år**

På valg er:

Gøran Jakobsen Sjømo

Espen Lervik

#### **5.5 Delegerte til MOBO's generalforsamling med varadelegerte**

Generalforsamlingen kan velge 1 delegat og 1 varadelegat. Valg kan foretas blant alle andelseiere i borettslaget.

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

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden torsdag 13.04.2023 til torsdag 18.04.2024.

# Årsrapport Heia borettslag 2023

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Mariann Winnberg  
Styremedlem, Tone-Mari Røreng Holmen  
Styremedlem, Kristian Børsheim  
Styremedlem, Roy-Åge Korsnes  
Styremedlem, Linn Jakobsen Sjømo  
Varamedlem styre, Hege Nilsen  
Varamedlem styre, Rune Hjertås  
Varamedlem styre, Rune Brede Remmen Høgli

Som det vises av oversikten består styret av 2 menn og 3 kvinner.

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

## Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

I løpet av det siste året har vi hatt en del saker fra beboere, disse har vi tatt tak i fortløpende.

Vi har fått malt opp alle garasjene våre, de som gjorde dette arbeidet kommer tilbake til våren/ sommeren for å male de søppelskurene vi og har. Disse kommer vi til å få hjelp av Gnisten til å flytte, slik at vi kan få satt opp postkassene i dem. Da får vi tatt den de postkassestativene som har sett sine bedre dager.

Vi fikk gravd ned Molok (avfallssortering) i øverrekkene, på grunn av forsinket graving fra Linea så ble de ikke satt ned i nerrekken. Dette fordi Linea skulle flytte en strømkabel som lå mellom rekkene.

Når telen har sluppet taket så vil Gnisten grave ned de Molokene som skal være mellom rekkene Knuserveien 4 og Dalbakken 15. I den forbindelse flytter vi søppelskuret, slik at vi kan ordne det til postkasse hus.

Linea vil gjøre seg ferdig med gravingen og ordne opp etter seg til våren.

Siden vinteren ikke kom med så mye snø har vi heldigvis spart en del penger siden vi ikke måtte ta snøen av takene. Dette er vi i styret glad for, siden vi har hatt store utlegg ved skifte av inntakssikringene.

Dette ble en del dyrere enn først forespeilet, da det var vanskelig å komme seg inn til en del av beboerne.

Vi i styret vil ønske alle nye beboere velkommen til Heia borettslag. Og minne på at om det er noe så er det bare å ta kontakt på telefon eller mail.

## Lagets drift og økonomi

Heia borettslag består av 70 leiligheter og ligger i Rana kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP563246.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Mo i Rana, 05.04.2024

For Styret i Heia borettslag

Mariann Winnberg  
Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2024

## Resultatregnskap 2023 Heia borettslag

|                                              | Note | Regnskap<br>2023  | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023  | Budsjett<br>2024  |
|----------------------------------------------|------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| <b>INNETEKTER</b>                            |      |                   |                  |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader                    |      | 5 379 240         | 5 003 880        | 5 379 344         | 5 824 544         |
| Leieinntekt garasjer/parkering               |      | 82 320            | 82 320           | 82 320            | 82 320            |
| Andre inntekter                              |      | 0                 | 375 000          | 0                 | 0                 |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>5 461 560</b>  | <b>5 461 200</b> | <b>5 461 664</b>  | <b>5 906 864</b>  |
| <b>KOSTNADER</b>                             |      |                   |                  |                   |                   |
| Andre lønnskostnader                         | 1    | 0                 | 0                | 22 519            | 22 519            |
| Personalkostnader                            | 1    | 10 302            | 8 262            | 31 373            | 31 373            |
| Styrehonorar                                 | 2    | 202 000           | 162 000          | 162 000           | 162 000           |
| Revisjonshonorar                             | 3    | 5 950             | 4 075            | 5 000             | 5 000             |
| Forretningsførerhonorar                      |      | 180 020           | 180 020          | 182 220           | 185 420           |
| HMS-lisens                                   |      | 913               | 913              | 0                 | 0                 |
| Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester  |      | 7 854             | 6 369            | 27 500            | 27 500            |
| Kontingent boligbyggelag                     |      | 32 400            | 32 000           | 30 400            | 30 400            |
| Drift/vedlikehold                            | 4    | 1 465 785         | 1 082 174        | 1 314 000         | 810 000           |
| Drift/vedlikehold garasjer og motorvarmere   | 4    | 540 928           | 27 246           | 100 000           | 100 000           |
| Kabel-tv/internett                           |      | 567 962           | 549 873          | 550 000           | 600 000           |
| Forsikringer                                 | 5    | 316 530           | 296 377          | 316 533           | 332 992           |
| Kommunale avgifter                           |      | 1 196 870         | 918 768          | 1 077 356         | 1 265 369         |
| Verktøy, driftsmateriell, inventar           |      | 269               | 0                | 2 500             | 2 500             |
| Kontorrekvisita, trykksaker                  |      | 1 399             | 1 473            | 5 400             | 5 400             |
| Telefon og porto                             |      | 5 598             | 5 713            | 7 000             | 6 000             |
| Andre driftskostnader                        | 6    | 24 891            | 14 622           | 72 200            | 48 600            |
| Avskrivninger                                | 7    | 0                 | 0                | 12 110            | 12 110            |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>4 559 670</b>  | <b>3 289 885</b> | <b>3 918 111</b>  | <b>3 647 183</b>  |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>                        |      | <b>901 890</b>    | <b>2 171 315</b> | <b>1 543 553</b>  | <b>2 259 681</b>  |
| <b>FINANSINNTEKT. OG -KOST</b>               |      |                   |                  |                   |                   |
| Renteinntekter                               |      | 134 078           | 54 392           | 9 300             | 9 300             |
| Rentekostnader                               |      | 1 829 201         | 1 003 893        | 1 561 834         | 2 288 249         |
| <b>RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.</b> |      | <b>-1 695 123</b> | <b>-949 501</b>  | <b>-1 552 534</b> | <b>-2 278 949</b> |
| <b>RESULTAT</b>                              |      | <b>-793 233</b>   | <b>1 221 814</b> | <b>-8 981</b>     | <b>-19 268</b>    |
| Overført udekket tap                         |      | -793 233          | 0                | 0                 | 0                 |
| Overført til dekning av udekket tap          |      | 0                 | 1 221 814        | 0                 | 0                 |

# Balanse 2023 Heia borettslag orgnr: 950 127 015

|                                  | Note     | 2023              | 2022              |
|----------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |          |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |          |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |          |                   |                   |
| Tomt                             |          | 134 723           | 134 723           |
| Bygninger                        |          | 6 036 905         | 6 036 905         |
| Garasjer                         |          | 1 023 702         | 1 023 702         |
| Andre fellesanlegg               |          | 74 043            | 0                 |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>   | <b>7</b> | <b>7 269 373</b>  | <b>7 195 330</b>  |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |          |                   |                   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |          | <b>7 269 373</b>  | <b>7 195 330</b>  |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |          |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                |          |                   |                   |
| Husleierestanse                  |          | 19 583            | 43 335            |
| Periodisering kostnader          |          | 448 328           | 457 149           |
| Kundefordringer                  |          | 0                 | 172               |
| <b>Bankinnskudd</b>              |          |                   |                   |
| Bankinnskudd                     | <b>8</b> | <b>2 394 278</b>  | <b>3 784 938</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |          | <b>2 862 189</b>  | <b>4 285 593</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |          | <b>10 131 562</b> | <b>11 480 923</b> |

# Balanse 2023 Heia borettslag orgnr: 950 127 015

|                                     | Note      | 2023               | 2022               |
|-------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>         |           |                    |                    |
| <b>EGENKAPITAL</b>                  |           |                    |                    |
| Andelskapital                       |           | 7 000              | 7 000              |
| Udekket tap                         |           | -29 385 186        | -28 591 953        |
| <b>Sum egenkapital</b>              | <b>9</b>  | <b>-29 378 186</b> | <b>-28 584 953</b> |
| <b>GJELD</b>                        |           |                    |                    |
| <b>Avsetninger og forpliktelser</b> |           |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>             |           |                    |                    |
| Pantelån                            | 10        | 37 736 138         | 38 577 381         |
| Borettsinnskudd                     | 11        | 1 084 000          | 1 084 000          |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>         |           | <b>38 820 138</b>  | <b>39 661 381</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>             |           |                    |                    |
| Forskuddsbetalte felleskostnader    |           | 42 049             | 20 491             |
| Mellomregning                       |           | 45                 | 27                 |
| Leverandørgjeld                     |           | 630 146            | 375 839            |
| Påløpte renter                      |           | 17 369             | 8 138              |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>         |           | <b>689 609</b>     | <b>404 496</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                    |           | <b>39 509 747</b>  | <b>40 065 876</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |           | <b>10 131 562</b>  | <b>11 480 923</b>  |
| <b>Pantstillelser</b>               | <b>12</b> | <b>38 820 138</b>  | <b>39 661 381</b>  |

Heia borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Mariann Winnberg  
Styreleder

Kristian Børsheim  
Styremedlem

Roy-Åge Korsnes  
Styremedlem

Linn Jakobsen Sjømo  
Styremedlem

Tone-Mari Røreng Holmen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Inntektsføring

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

Eiendommer

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

Fordringer

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

## Verdsettelse tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

## Note 1 - Personalkostnader

|                         | 2023          | 2022         |
|-------------------------|---------------|--------------|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 10 302        | 8 262        |
| <b>Sum</b>              | <b>10 302</b> | <b>8 262</b> |

## Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

## Note 2 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 202 000,-, hvorav kr 80 000,- er tilkjent styreleder.

## Note 3 - Revisjon

|               | 2023         | 2022         |
|---------------|--------------|--------------|
| 6700 Revisjon | 5 950        | 4 075        |
| <b>Sum</b>    | <b>5 950</b> | <b>4 075</b> |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

## Note 4 - Drift/vedlikehold

|                                              | 2023             | 2022             |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| 6601 Drift/vedlikehold bygg                  | 273 270          | 320 150          |
| 6602 Drift/vedlikehold VVS                   | 4 818            | 14 591           |
| 6603 Drift/vedlikehold elektro               | 540 000          | 0                |
| 6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg      | 635 697          | 727 433          |
| 6630 Egenandel forsikringskader              | 12 000           | 20 000           |
| 6607 Drift/vedlikehold garasjer/motorvarmere | 540 928          | 27 246           |
| <b>Sum</b>                                   | <b>2 006 712</b> | <b>1 109 420</b> |

## Drift/vedlikehold

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

## Note 5 - Forsikringer

|                         | 2023           | 2022           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| 7500 Forsikringspremier | 316 530        | 296 377        |
| <b>Sum</b>              | <b>316 530</b> | <b>296 377</b> |

## Borettslagenes Sikringsordning

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

## Note 6 - Andre driftskostnader

|                                   | 2023          | 2022          |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| 6390 Andre driftskostnader        | 2 690         | 0             |
| 7720 Generalforsamling            | 4 885         | 7 628         |
| 7740 Kurs for tillitsvalgte i brl | 14 700        | 4 400         |
| 7770 Bankgebyr, betalingsgebyr    | 2 616         | 2 594         |
| <b>Sum</b>                        | <b>24 891</b> | <b>14 622</b> |

## Note 7 - Varige driftsmidler

| Navn                           | Ansk.kost        | Regnsk.verdi<br>01.01. | Tilg./avgang  | Årets<br>avskrivning | Regnsk.verdi<br>31.12. | Ansk.år     |
|--------------------------------|------------------|------------------------|---------------|----------------------|------------------------|-------------|
| Tomt                           | 134 723          | 134 723                |               |                      | 134 723                | 1994        |
| Bygninger                      | 4 977 395        | 4 977 395              |               |                      | 4 977 395              | 1963/-05/06 |
| Kontormodul                    | 112 375          | 112 375                |               |                      | 112 375                | 2014        |
| Garasjer                       | 1 023 702        | 1 023 702              |               |                      | 1 023 702              | 1963        |
| Altaner                        | 947 135          | 947 135                |               |                      | 947 135                | 2016/2017   |
| Miljøstasjon                   | 74 043           | 0                      | 74 043        | 0                    | 74 043                 | 2023        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b> | <b>7 269 373</b> | <b>7 195 330</b>       | <b>74 043</b> | <b>0</b>             | <b>7 269 373</b>       |             |

## Bygninger, avskrivning

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

## Tomt

Tomten er kjøpt i 1994 for kr 134 723,-

## Note 8 - Bankinnskudd

|                                | 2023             | 2022             |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| 1920 Driftskonto 5387.05.21940 | 2 394 278        | 3 784 938        |
| <b>Sum</b>                     | <b>2 394 278</b> | <b>3 784 938</b> |

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

## Note 9 - Egenkapital

|                                          | 2023               | 2022               |
|------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Andelskapital                            | 7 000              | 7 000              |
| Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01. | -28 591 953        | -29 813 767        |
| Årets resultat                           | -793 233           | 1 221 814          |
| <b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>        | <b>-29 378 186</b> | <b>-28 584 953</b> |

### Negativ egenkapital - verdi bygninger

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv.

### Andeler

Antall andeler i borettslaget er 70.

## Note 10 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

| Kreditor:               | DNB Bank ASA             | DNB Bank ASA           | DNB Bank ASA                |
|-------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------------|
| Formål:                 | Konvertering av byggelån | Innfrielse av byggelån | Refinansiering, takoverbygg |
| Lånenummer:             | <b>16363220073</b>       | <b>12123320334</b>     | <b>12123320342</b>          |
| Lånetype:               | Annuitet                 | Annuitet               | Annuitet                    |
| Opptaksår:              | 2021                     | 2014                   | 2005                        |
| Rentesats:              | 5.60 %                   | 5.60 %                 | 5.60 %                      |
| Betingelser:            | Flytende rente           | Flytende rente         | Flytende rente              |
| Beregnet innfridd:      | 30.12.2060               | 30.06.2044             | 30.06.2025                  |
| Opprinnelig lånebeløp:  | 30 000 000               | 11 000 000             | 5 755 373                   |
| Lånesaldo 01.01:        | 29 063 324               | 8 590 376              | 923 680                     |
| Avdrag i perioden:      | 259 090                  | 226 652                | 355 500                     |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b> | <b>28 804 234</b>        | <b>8 363 724</b>       | <b>568 180</b>              |
| Saldo 5 år frem i tid:  | 27 469 163               | 7 110 248              | 0                           |

## Pantegjeld

|                                                                   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12123320334 | 30           | 120 623           | 3 618 690       |
|                                                                   | 40           | 118 626           | 4 745 040       |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12123320342 | 30           | 8 194             | 245 820         |
|                                                                   | 40           | 8 059             | 322 360         |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363220073 | 30           | 415 419           | 12 462 570      |
|                                                                   | 40           | 408 541           | 16 341 640      |

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

## Note 11 - Borettsinnskudd

|                      | 2023             | 2022             |
|----------------------|------------------|------------------|
| 2250 Borettsinnskudd | 1 084 000        | 1 084 000        |
| <b>Sum</b>           | <b>1 084 000</b> | <b>1 084 000</b> |

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 7 195 330,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 38 820 138,- pr. 31.12.

## Disponible midler

|                                           | Regnskap 2023-12  | Regnskap 2022-12 |
|-------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>A. Disponible midler pr. 01.01.</b>    | <b>3 881 098</b>  | <b>3 699 057</b> |
| <b>B. Endringer i disponible midler:</b>  |                   |                  |
| Årets resultat (se resultatregnskap)      | -793 233          | 1 221 814        |
| Avdrag langsiktige lån                    | -841 242          | -1 039 774       |
| Påkostninger                              | -74 043           | 0                |
| <b>B. Årets endring disponible midler</b> | <b>-1 708 518</b> | <b>182 040</b>   |
| <b>C. Disponible midler</b>               | <b>2 172 580</b>  | <b>3 881 098</b> |
| <b>Kontrolloppstilling</b>                |                   |                  |
| Omløpsmidler                              | 2 862 189         | 4 285 593        |
| Kortsiktig gjeld                          | -689 609          | -404 496         |
| <b>Disponible midler</b>                  | <b>2 172 580</b>  | <b>3 881 098</b> |

## Resultat og balanse med noter for Heia borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Heia borettslag

|             |                                 |            |
|-------------|---------------------------------|------------|
| Styreleder  | Mariann Winnberg (sign.)        | 03.04.2024 |
| Styremedlem | Tone-Mari Røreng Holmen (sign.) | 02.04.2024 |
| Styremedlem | Roy-Åge Korsnes (sign.)         | 02.04.2024 |
| Styremedlem | Linn Jakobsen Sjømo (sign.)     | 02.04.2024 |
| Styremedlem | Kristian Børsheim (sign.)       | 03.04.2024 |



Til generalforsamlingen i Heia borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

PricewaterhouseCoopers AS, Midtre gate 4, Postboks 1233, NO-8602 MO I RANA  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

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

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

Kristin By Farstad  
Statsautorisert revisor





# Medlemsfordeler 2024

Vi har medlemsfordeler for helgelendinger i Rana, Mosjøen, Sandnessjøen og Brønnøysund. App med hele medlemskapet ditt kan lastes ned på mobilen. Du finner den i App store og Google Play.

## MO I RANA

din Optiker

BilXtra

REDE

MØBELRINGEN  
BOMØBLER

BELEGG  
ENTERET  
happy  
homes

ISS

FLISE  
KOMPANIET

BM BYGGMAKKER  
Gipling

Blomsterbua  
Selfors

Mo gravferd

NIKITA  
a great feeling

Bohus  
MO I RANA

BJØRNÅDAL  
KJØKKEN  
BAD  
GARDEROBE

Trygt  
hjem

SA BOLLASSENTER AS

Chateau  
HOTEL HILMA, MO I RANA  
44 NORSKE TILBUD

Monter

HAALAND

clinique 82

ild  
stedet

BOTN  
ELEKTRO

RANA GLASS

KVIKK - Vi bryr oss!  
SKATCO HELGELAND AS OG KVIKK RENNOLD AS

NILSSON

HELGELAND  
KRAFT

Elektro

EL-TEAM  
Rana AS

FRYD  
FRISØR

NORDLAND  
TEATER

Mo Rørservice AS

LEKIA  
MO I RANA

Family  
SPORTS CLUB

BOLIGSERVICE

Tannlegehuset Rana

Esso - Det gode Loka

N O R D  
ADVOKATFIRMA

SAGA MOBIL

Handelsbanken

URMAKER  
Keith Skoglund

## BRØNNØYSUND

CORNER MOTELL

Monter  
BYGG•GROS

Comfort  
BRØNNØYSUND RØR AS

SINUS

BYGGERIN  
- du kan stole på fagfolk -

REDE

## SANDNESSJØEN

Bohus

REDE

## App Store:



## Google Play:



## MOSJØEN

CHAPLIN

MOSJØEN  
VASK & RENS AS

EBERG  
GLASS

Guni  
SINCE 1960

MØBELRINGEN  
MOSJØEN

ELEKTRONIKK  
SERVICE Sjøgato

REDE

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## Borettslagsandel

### Bruksenhet

| Type  | Adresse      | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|--------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Malmgata 24B | H0101    | 87/198  | 112 | 4   | 1   | 1  | Kjøkken        |

### Andelseiere

| Navn<br>ID                         | Rolle<br>Andel      | Adresse<br>Poststed               | Status<br>Kategori |
|------------------------------------|---------------------|-----------------------------------|--------------------|
| KVÅLE SØLVI TÅRSTAD<br>221261***** | Eiendomsrett<br>1/1 | Malmgata 24B<br>8630 STORFORSHEIA | Bosatt             |

### Vegadresse: Malmgata 24 B

### Adressetilleggsnavn:

|            |                   |           |                   |
|------------|-------------------|-----------|-------------------|
| Poststed   | 8630 STORFORSHEIA | Kirkesogn | 10030302 Nevernes |
| Grunnkrets | 601 Storforsheia  | Tettsted  | 7632 Storforshei  |
| Valgkrets  | 4 Storforsheia    |           |                   |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type           | Bygningsstatus   | Dato       |
|----|------------|-----|----------------|------------------|------------|
| 5  | 11990894   |     | Rekkehus (131) | Tatt i bruk (TB) | 22.10.1965 |

### 5: Bygning 11990894: Rekkehus (131), Tatt i bruk 22.10.1965

### Bygningsdata

|                  |                      |                    |     |
|------------------|----------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)            | BRA Bolig          | 697 |
| Sefrakminne      | Nei                  | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                  | BRA Totalt         | 697 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering  | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                  | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt         |     |
| Avløp            | Offentlig kloakk     | Bebyggd areal      | 281 |
| Energikilder     |                      | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                      | Antall boenheter   | 6   |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus  | Dato       | Reg.dato   |
|-----------------|------------|------------|
| Rammetillatelse | 13.07.1961 | 01.11.1995 |
| Tatt i bruk     | 22.10.1965 | 15.01.1900 |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H02    | 0           | 280       | 0         | 280     | 0         | 0         | 0       |
| H01    | 6           | 267       | 0         | 267     | 0         | 0         | 0       |
| K01    | 0           | 150       | 0         | 150     | 0         | 0         | 0       |

## Borettslag

|         |                               |              |           |
|---------|-------------------------------|--------------|-----------|
| Navn    | HEIA BORETTSLAG               | Org.nr       | 950127015 |
| Adresse | Postboks 1013, 8602 MO I RANA | Ant. andeler | 30        |

### *Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget*

| Type         | Matrikkelnr | Beregnet areal | Arealmerknader |
|--------------|-------------|----------------|----------------|
| Grunneiendom | 87/197      | 12347.1        |                |
| Grunneiendom | 87/198      | 12675.2        |                |

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kristin Simonsen

Dato utkjrt: 08.04.25 Side 1 av 2

|                              |                        |                                               |                   |            |
|------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------|-------------------|------------|
| Heia borettslag              | V <sup>3</sup> r ref.: | 18/29                                         | Fjdselsdato eier: | 22.12.1961 |
| Malmgata 24 B                | Type:                  | Borettslag tilknyttet                         |                   |            |
| 8630 STORFORSHEIA            | Eiere:                 | Snlvi T <sup>3</sup> rstad Kv <sup>3</sup> le |                   |            |
| Organisasjonsnr: 950 127 015 | Andelsnr:              | 029                                           |                   |            |

### 1: Felleskostnader

|                                            |                        |  |       |
|--------------------------------------------|------------------------|--|-------|
| Tot. innev. m <sup>3</sup> ned:            | 8 196                  |  |       |
| Boligselskap er tilknyttet sikringsordning |                        |  |       |
| Felleskostnader:                           | Fellesutgifter         |  | 8 126 |
| Objekt:                                    | Gar. nr 29 ( 20 - 29 ) |  | 70    |

Sikring mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS org.nr. 998102391 fra 01.01.2013. Oppsigelse frjr 1.des med virkning fra kommende <sup>3</sup> rsskifte.

### 3: Fellesgjeld

|                                         |               |                                     |            |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------|------------|
| Ajourf. Andel f.gj. (l <sup>3</sup> n): | 540 710       | Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:   | 539 657    |
| Klient ajourf. l <sup>3</sup> n:        | 37 491 615,79 | Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.: | 37 491 615 |

Spesifikasjon av l<sup>3</sup> n:

L<sup>3</sup> nenummer: 16368714554, DNB Bank ASA  
Annuitetsl<sup>3</sup> n, 2 terminer per <sup>3</sup> r.  
Rentesats per 08.04.2025: 5.7% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 59  
Saldo per 08.04.2025: 37 491 616  
Andel av saldo: 540 710  
Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.12.2024 ( siste termin 30.06.2054 )  
Flytende rente  
Refinansiering av l<sup>3</sup> n

### 4: SNrskilte opplysninger

Klausuler: Forkjrsrett for MOBO medlemmer, Regler om husdyr  
Styreleder: Tone-Mari Rjreng Holmen  
Adresse: Malmgata 24 D  
Postnr/-sted: 8630 STORFORSHEIA  
Telefon: Mob.: 95189321  
E-post: 18heia.br@gmail.com

### 6: Ligning - 2024

|               |       |           |         |                  |     |
|---------------|-------|-----------|---------|------------------|-----|
| Annen formue: | 4 909 | Gjeld:    | 539 657 | Andre inntekter: | 846 |
|               |       | Utgifter: | 30 980  |                  |     |

### 7: P<sup>3</sup> lydende

|                         |     |                       |        |
|-------------------------|-----|-----------------------|--------|
| P <sup>3</sup> lydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 15 900 |
| Andelsnr:               | 029 | Partialobligasjonsnr: | 029    |

### 8: Bygning/eiendom

Bygge<sup>3</sup> r: 1963  
G<sup>3</sup> rds/bruksnr: 87/198  
Bygningstype: Rekkehus  
Feste/eiet tomt: Eiet  
Tomteareal: 12736

### 9: Forsikring

|              |                    |           |          |
|--------------|--------------------|-----------|----------|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring | Polisenr: | SP563246 |
|--------------|--------------------|-----------|----------|

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

|                         |                             |                   |                      |
|-------------------------|-----------------------------|-------------------|----------------------|
| Ferdigstillt:           | 01.01.1963                  |                   |                      |
| Etasje:                 | To                          | Oppvarmingstype:  | Uspesifisert         |
| Heis:                   | Nei                         |                   |                      |
| Parkeringsstype:        | Leie garasje tilknyttet ( ) |                   |                      |
| Systeml <sup>3</sup> s: | Nei                         | Antall rom:       | 4                    |
| Husdyrhold:             | Ja                          | Oppr. antall rom: | 4                    |
| Livslnp standard:       | Nei                         | Kategori:         | 4-roms rekkehus m/ga |

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kristin Simonsen

Dato utkjrt: 08.04.25 Side 2 av 2

|                   |             |                       |                   |            |
|-------------------|-------------|-----------------------|-------------------|------------|
| Heia borettslag   | V³ r ref.:  | 18/29                 | Fjdselsdato eier: | 22.12.1961 |
| Malmgata 24 B     | Type:       | Borettslag tilknyttet |                   |            |
| 8630 STORFORSHEIA | Eiere:      | Snlvi T³ rstad Kv³ le |                   |            |
| Organisasjonsnr:  | 950 127 015 |                       |                   |            |

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseiere i borettslaget  
2 - Felles ansiennitet  
2 - Medlem i Helgeland BBL

#### Fasiliteter:

Kabel-TV og internett fra Canal Digital i henhold til avtale "Komplett 5/5". Digital T-WE box medfølger. Modem med 50/10 Mbps. Dekoder og modem følger leiligheten og skal ikke medtas ved flytting.

Kjeller i alle leilighetene.

Leid garasje, tilknyttet leiligheten.



## Geometry

Prikkede linjer  
Alternativ utførelse av  
taklyre

Kyllingnetting

23-8-2

For further details

1 1/4" x 3" stretcher

1 1/4" x 1" opposite and  
adjacent —

*Xyllinognottia*

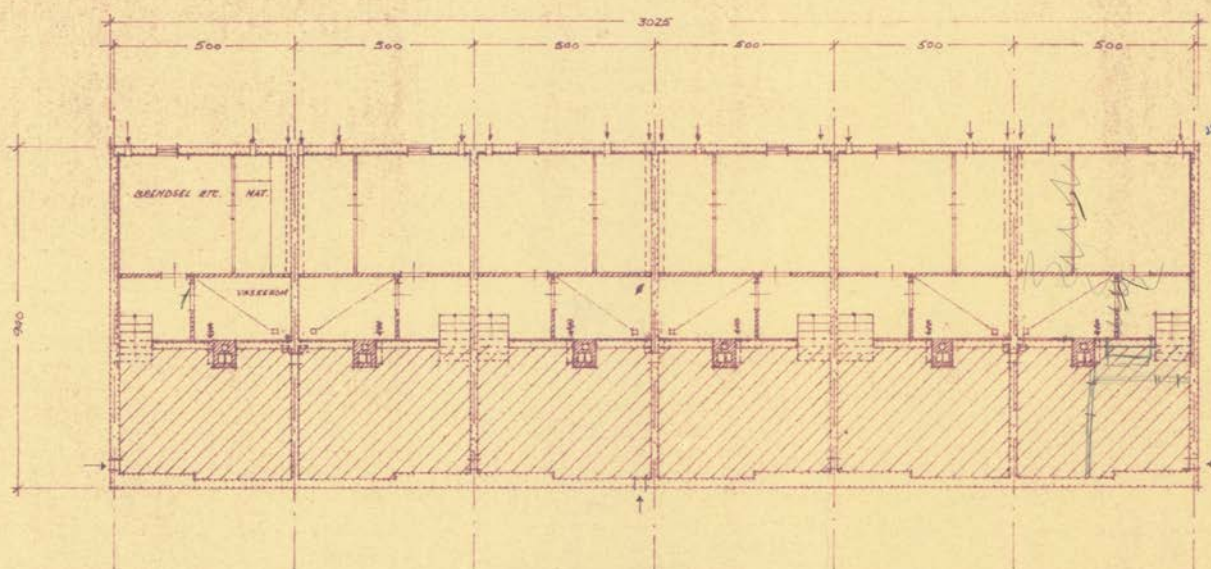
Nedforet, tilleggsisolert.  
himling opphengt i båndjern

- 15 cm. Glava
- 10 " "
- 2" x 4" 60 cm. c/c
- plastfolie
- takplater

HEIA BORETTSLAG.

PLAN FOR ELIMINERING  
AV VANNSEADER P.G.A.  
SNØSMELTING PÅ TAF

No. 11281. 4/13



NORD-RANA BYGNINGSRÅD

Date: 13/7.1961

Sak nr: 12/161

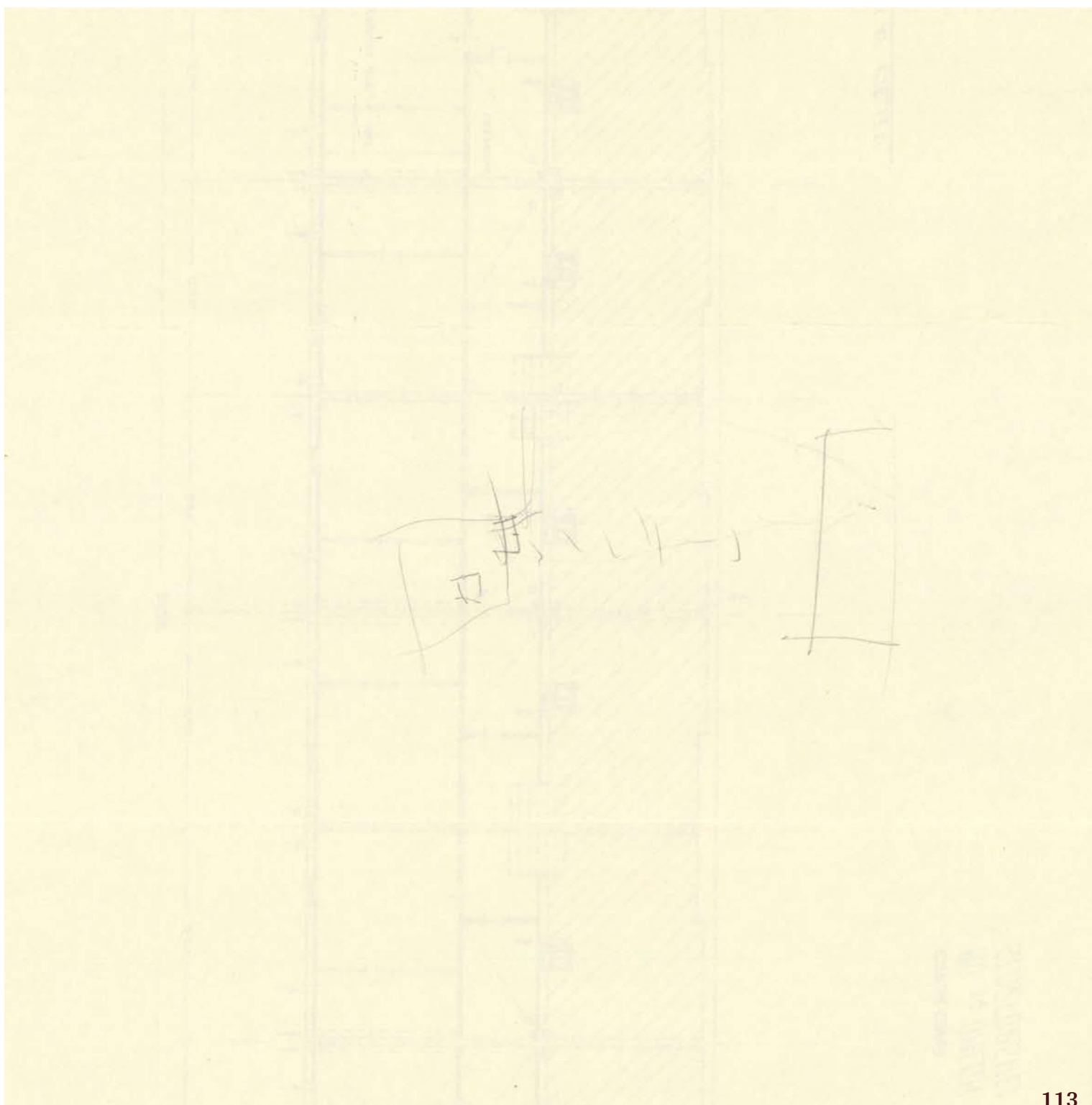
OPPD.R.GIVER  
MO OG OMEGN BBL  
STORFORSHEI BRL

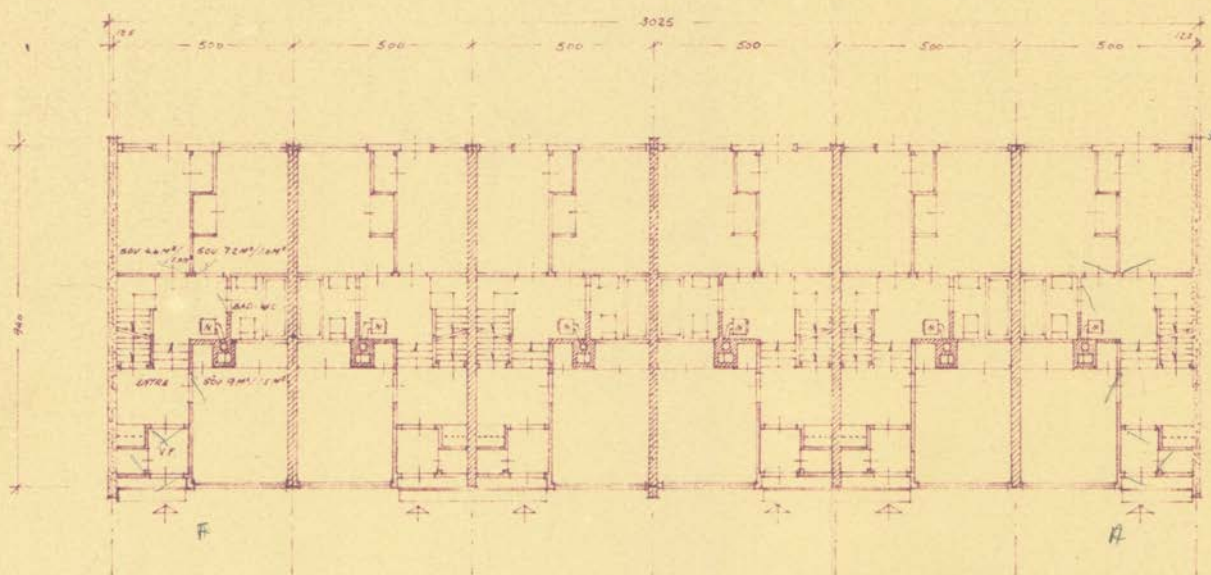
TEGN.TITEL  
KJELLERPLAN

**NBL A.L. NORSKE BOLIGTIL-  
LAGS LANDSFORBUND  
ARKITEKTKONTORET**  
Tvedestrand, 24-26, Gjø. Tlf. 37 29 70

MÅL: 1:100  
TEGNET 9/6 1961  
SIGN.

|           |      |
|-----------|------|
| RETTET    | DATO |
| TEGN.NR.  |      |
| 6116-101. |      |





PLAN AV 1. ETASJE.

OPPDR.GIVER

MO og OMEGN BBL  
STORFORSHEI BRL

TEGN.TITEL

1. et. PLAN.

NØDL A.L. NORSKE BOLKYSTØTTE-  
LAGS LANDSPØRSUND  
ARKITEKTKONTORET  
Trentholmen, 24-26, Oslo, Tlf. 37 29 70

MÅL: 1:500

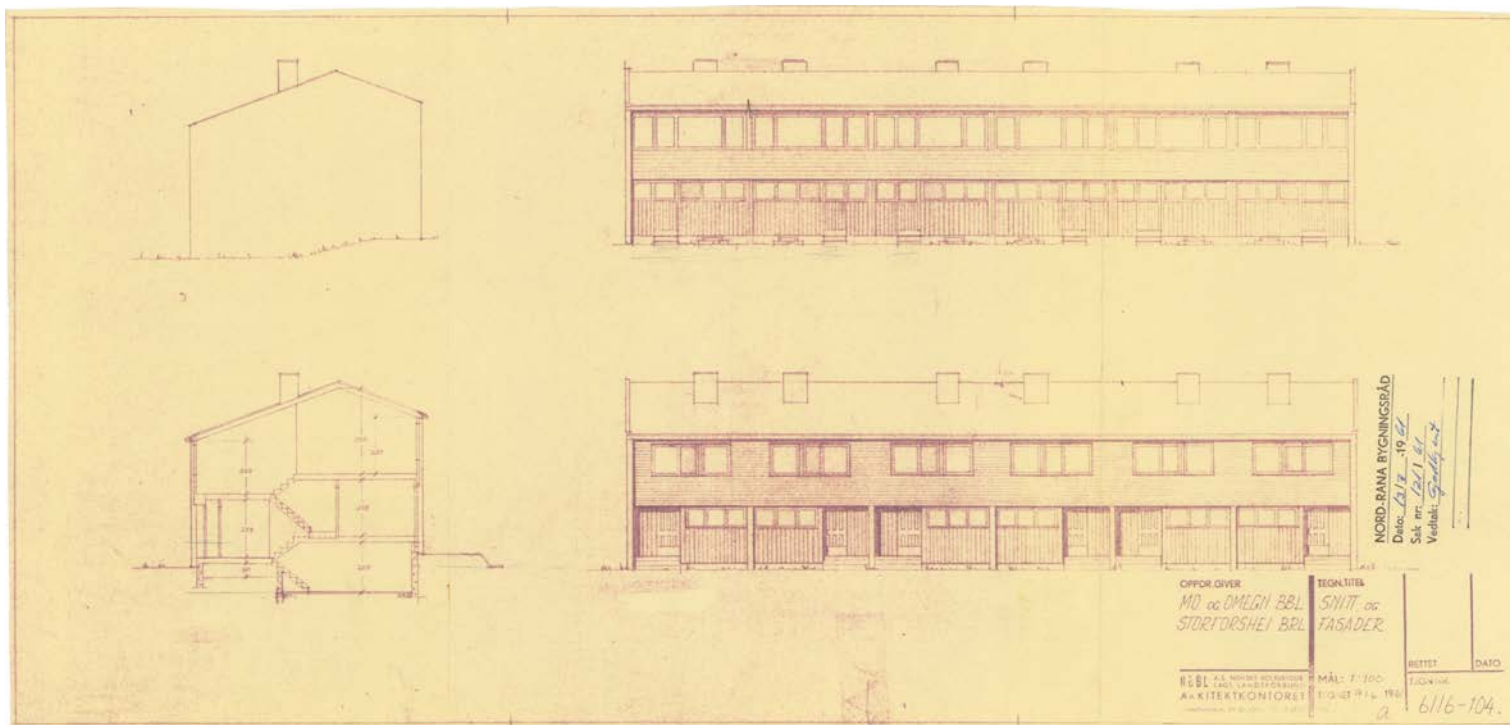
TEGNET 9/6 -1961  
SIGN. a

RETTET

TEGN.NR.

6/16-102.

DATO



NORD-RANA BYGNINGSRÅD

Dato: 21/2 - 19 47  
 Skt av: 12/1 47  
 Vedtatt: 2/2 47

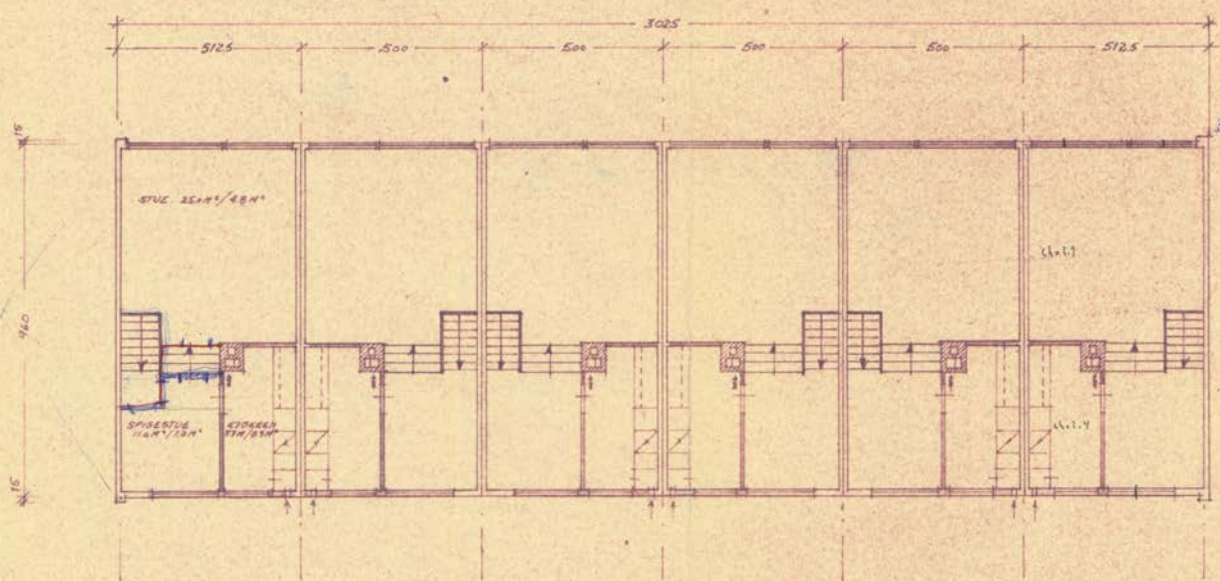
OPFOR GIVER  
 MO. og DMELN BBL  
 STORFORSHEI BRL

TEGNETTER  
 SHITT. og  
 TASADER

R&B L. A.S. NORDS HEDER  
 A. KITEKONTOR

MÅL: 1:100  
 TEGNING  
 1-2-47 1/16 1947

BLITTET  
 DATO  
 6116-104.



PLAN AV 2. ETASJE.

OPPDR.GIVER

MO og DMEN BBL  
STORFORSHEI BRL

TEGN.TITEL

2. et. PLAN.

WBL A.L. NORSKE BOLLBYGGE  
DAGS LANDSFØRUND  
ARKITEKTKONTORET  
Trondheim, 84-86, Oslo, TL 373970

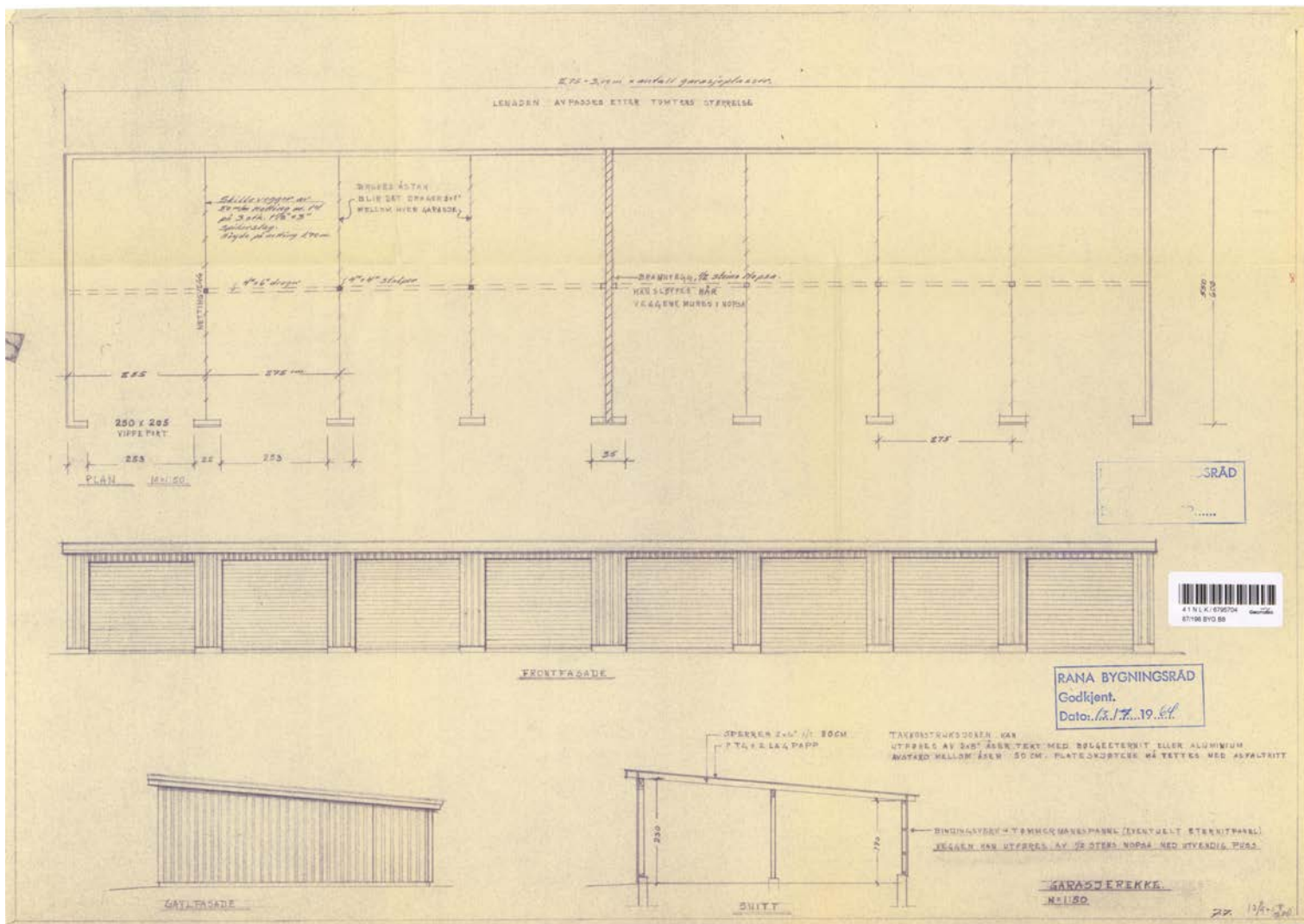
MÅL: 1:100  
TEGNET 9/6-1961  
MGN

LEILN. SEILE OG  
DØYLER, 1 TRE.

RETTET DATO

TEGN.NR.  
6116-103







Geometric

RANA BYGNINGSVESEN  
Godlynt, 28/8 - 69  
H. S.



| DATE | DESCRIPTION | BALANCE |
|------|-------------|---------|
| 1    | BANK        | 200.00  |
| 2    | "           | 100.00  |
| 3    | "           | 75.00   |
| 4    | "           | 10.00   |
| 5    | "           | 10.00   |
| 6    | "           | 10.00   |
| 7    | "           | 10.00   |
| 8    | "           | 20.00   |
| 9    | "           | 20.00   |
| 10   | BANK        | 20.00   |

ĐỀ THI VÀO LỚP 10 CHUYÊN ANH VĂN

[illegible]

STRENGTH AND THE NUMBER OF  
STRENGTH AND THE NUMBER OF

There's nothing up the flag or all right, up all the same - naturally  
the American Union was the American people the magnificent  
people who get more value out of their money than it is made worth  
up there. The Union is the American Government of men and women  
and children.



410 Go/6796824

Geomatikk

87/198 BYG B1

RANA KOMMUNE  
Bygningsvesenet

Attest nr. ....

## F E R D I G A T T E S T

Det bevitnes at det for herr Mo og Omegn Boligbyggelag A/L, .....  
utførte byggearbeide på tomt Storforshei, .....  
b.nr. ....  
nemlig 5 stk. 6-mannsboliger, hus nr. 7, 8, 9, 10, 11, .....  
er utført overensstemmende med byggeanmeldelse og godkjente tegn-  
inger og kan tas i bruk.

Gjenstående arbeider: Ingen.RANA BYGNINGSVESEN, den 22. oktober 1965, .....Rolf Dalen

bygningssjef

B. Østerdal

# Nabolagsprofil

Malmgata 24B - Nabolaget Storforshei - vurdert av 19 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

|                                          |                     |
|------------------------------------------|---------------------|
| ✈ Mo i Rana lufthavn Røssvoll            | 13 min 🚗            |
| 🚆 Skonseng stasjon<br>Linje F7           | 14 min 🚗<br>14.2 km |
| 🏠 Sykehuset Mo<br>Linje 2, 100, 200, 373 | 20 min 🚗<br>22.9 km |

## Skoler

Storforshei barne- og ungdomsskole (1-10...0 min 🚶  
161 elever, 11 klasser 0 km

Polarsirkelen vgs. - Mjølan 25 min 🚗  
1420 elever, 76 klasser 25.6 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Coop Prix Storforshei 1 min 🚶

«Stille og fredelig»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Naboskapet

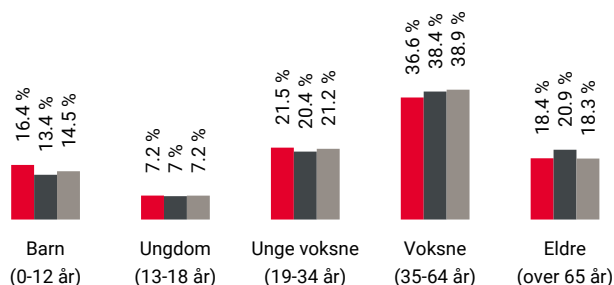
Godt vennskap 73/100



## Kvalitet på skolene

Bra 70/100

## Aldersfordeling



| Område       | Personer  | Husholdninger |
|--------------|-----------|---------------|
| Storforshei  | 753       | 350           |
| Rana kommune | 26 092    | 12 730        |
| Norge        | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

Storforshei barnehage (1-5 år) 5 min 🚶  
36 barn 0.4 km

## Dagligvare

Coop Prix Storforshei 1 min 🚶  
Post i butikk, PostNord 0.1 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



### Trafikk

Lite trafikk 90/100



### Gateparkering

Lett 85/100

## Sport

⚽ Storforshei skole 5 min 🚶  
Ballspill 0.4 km

⚽ Storforshei Idrettspark - Fotballbane gr13 min 🚶  
Fotball 1.2 km

🚴 Feel24 Mo Gruben 25 min 🚗

🚴 Family Sports Club Mo i Rana 27 min 🚗

## Boligmasse



■ 81% enebolig  
■ 17% rekkehus  
■ 2% annet

## Varer/Tjenester



Fjordsenteret

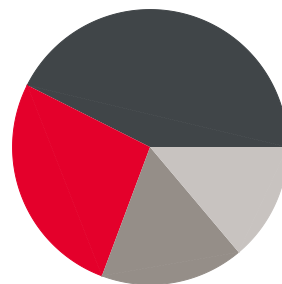
27 min 🚗



Ditt Apotek Ytteren

25 min 🚗

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder  
■ 43% 6-12 år  
■ 17% 13-15 år  
■ 14% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



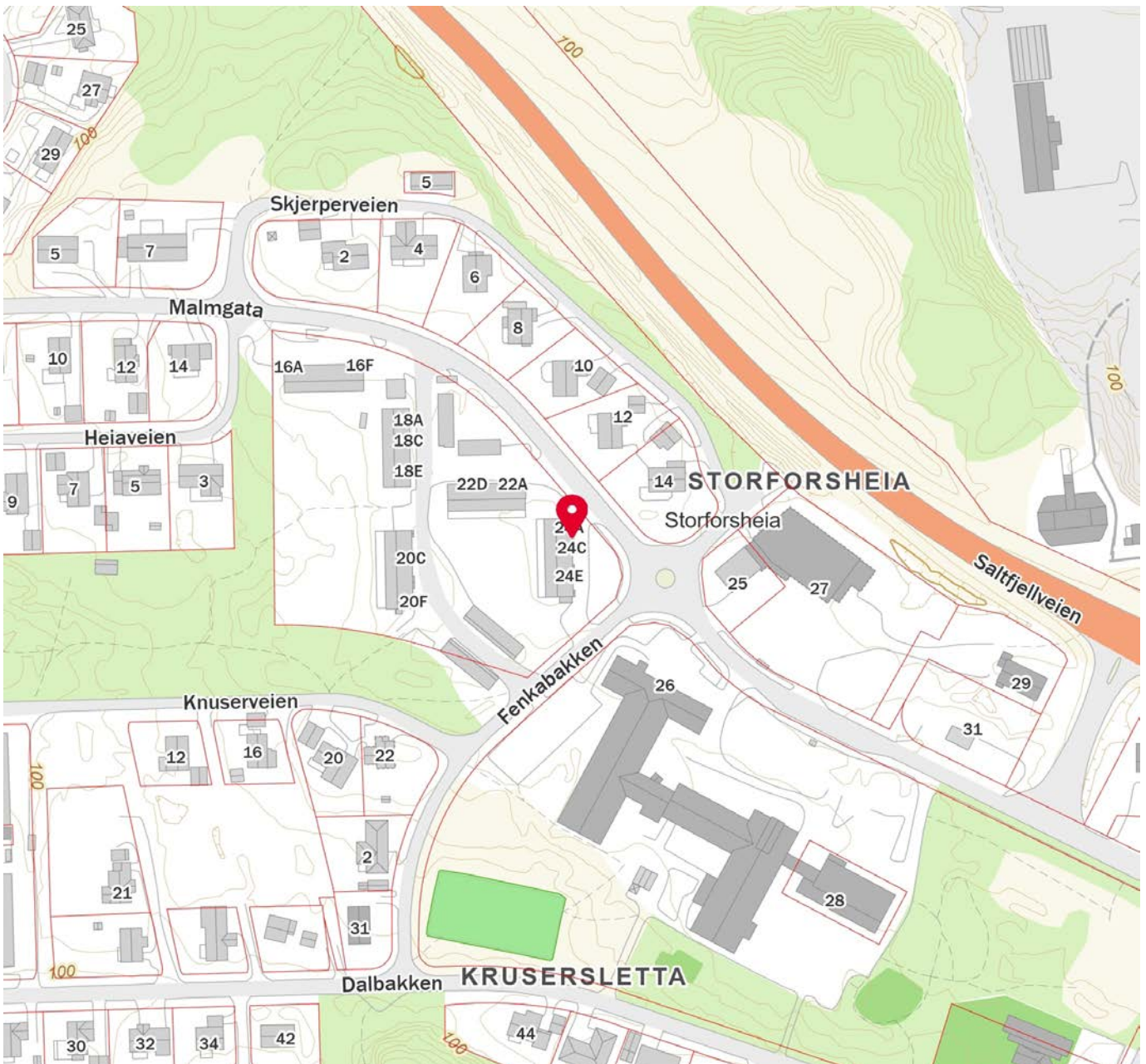
0%

43%

■ Storforshei  
■ Rana kommune  
■ Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 29% | 33%   |
| Ikke gift     | 60% | 54%   |
| Separert      | 8%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 4%  | 4%    |





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).  
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Malmgata 24B  
8630 STORFORSHEIA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Tomi Christian Johansen

**Telefon:** 416 01 710  
**E-post:** tomi.johansen@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre