

**aktiv.**

Fjällstigen 7B, 8610 MO | RANA

**Nyere leilighet i 2. etg | Borettslag |  
3 soverom | "Ski in ski out"**



Eiendomsmegler MNEF

**Leonore Forseng**

**Mobil** 911 74 602

**E-post** leonore.forseng@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana**

Ole Tobias Olsens gate 5, 8602 Mo i Rana. TLF. 75 14 30 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 100 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 1 488 000,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 589 390,-  
**Felleskostn.:** Kr 10 649,-  
**Selger:** Haaland Holding AS

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2019  
**BRA-i/BRA Total** 74/74 kvm  
**Tomtstr.:** 2140 kvm  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 1, bnr. 851  
**Andelsnr.:** 10  
**Oppdragsnr.:** 1807260090

## Nyere leilighet i 2. etg | Borettslag | 3 soverom | "Ski in ski out"

Velkommen til Fjällstigen 7B. Hemavan er et tettsted i Storuman kommune i Västerbottens län i landskapet Lappland i Sverige. Tettstedet ligger ca. 38 kilometer fra riksgrensen og omkring 97 km til nærmeste norske by Mo i Rana.

Beliggenheten er et paradys for skientusiaster, med ski in/ski out og nærhet til alt Hemavan har å by på - fra skisenter og turmuligheter til restauranter, fjellbar og butikker. Dette er et område som byr på et levende uteliv og aktiviteter året rundt, samtidig som du har alt du trenger rett i nærheten.

En unik mulighet til å skaffe seg en nyere leilighet med moderne fasiliteter og en flott beliggenhet!

Leiligheten ligger i 2.etg og har en BRA-i på 74 m2 som inneholder entre, stue, kjøkken, bad/vaskerom, badstue og 3 soverom. Hyggelig veranda.

Velkommen!



## Innhold


Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	14
Tilstandsrapport .....	23
Forbrukerinformasjon .....	116
Budskjema .....	117











# 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**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 74 kvm  
BRA totalt: 74 kvm  
TBA: 34 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje  
BRA-i: 74 kvm Entre, bad/vaskerom, badstue, 3 soverom, stue og kjøkken.

### TBA fordelt på etasje

2. etasje  
34 kvm Åpent areal (TBA) er altan med utgang fra stuen på 21,4 kvm samt platt ved inngangspartiet på 13 kvm.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det medfølger en frittstående utebod som ikke er oppmålt.

### Tomtetype

Felles eiet

### Tomtestørrelse

2140 kvm

### Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget på ca. 2140kvm.

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

### Beliggenhet

Hemavan er et tettsted i Storuman kommune i Västerbottens län i landskapet Lappland i Sverige. Det ligger ved E12, ca. 150 kilometer nordvest for tettstedet Storuman og ca. 19 kilometer vest for Tärnaby. Tettstedet befinner seg omkring 38 kilometer fra riksgrensen og omkring 97 km til nærmeste norske by Mo i Rana.

Eiendommen ligger i et etablert hyttefelt/fritidsfelt i Hemavan. Kort vei til slalåmbakker og skiterreng vinterstid.

Hemavans skiområde har totalt 9 heiser, inkludert gondol/telemix, 36 nedfarter, 3 barneområder, Snowpark og Skicross-Arena. For de som liker langrenn er det 65 km med preparerte løyper her. Noen av dem er elektrisk opplyst og det er et nesten ubegrenset antall vinterløyper, inkludert den verdensberømte Kungsleden, som starter i Hemavan.

I Hemavan er det også et stort utvalg restauranter, inkludert den spektakulære Björk - Top Restaurant & Fjällbar eller den nye fjellrestaurant VIDE. I tillegg er det kort vei til Bayhill Center, et kjøpesenter med dagligvare, systembolag, spisested, kiosk og Lennys lekeland.

### Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består av frittliggende fritidsboliger samt leilighetsbygg

### Bygningssakkyndig

Helgeland BBL v/John Roger Hansen

### Type rapport

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Enkel beskrivelse av byggets konstruksjon. Bolig: Grunnmur av betong. Yttertak tekket med glatte stålplater. Luftelyr og pipebeslag av stål. Takrenner og nedløp av stål. Yttervegger kledd med stående malt trepanel. Taktekking, nedløp og beslag, veggkonstruksjoner og takkonstruksjoner er ikke vurdert da dette faller inn under borettslagets vedlikeholdsansvar, dette er kun beskrevet. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør med innfelt glass i dørbord samt glass sidefelt. Malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass. Balkong på ca. 21 kvm. med utgang fra stuen. Dekke lagt med trykkimp. terrassebord. Rekkverk med glassfronter. Rekkverkshøyde målt til 110cm. Bod: Frittliggende utebod oppført i enkel standard. Fundamentert rett på bakken. Oppført med gulvåser av trevirke og OSB-plater lagt til gulv. Bindingsverk med utvendig liggende malt kledning. Tett ytterdør. Pulttak konstruksjon tekket med papp.

### Verditakst

Kr 2 100 000

### Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke utfyllt egenerklæring.

### Velkommen til Fjällstigen 7B

Denne moderne leiligheten ligger i andre etasje og har et internt bruksareal på på 74 m2. Andelen ligger

i et moderne borettslag oppført i 2019, og tilbyr god standard og en gjennomført god planløsning.

Leiligheten inneholder en innbydende entré med plass til yttertøy og sko.

Lys og romslig stue, med utgang til en hyggelig veranda hvor du kan sitte skjermet til og nyte frisk fjelluft. Moderne kjøkken åpent mot stuen, med integrerte løsninger og god skaplass. Finerte, slette fronter og hvit laminert benkeplate. Med dagens innredning er det plass til en romslig spisestue hvor familie og venner kan samles. I tillegg en litt skjermet sofakrok med TV.

Bad/vaskerom med tidløst design, praktiske løsninger og flislagte gulv med varmekabler. Badet er innredet med dusjnise, vegghengt toalett, baderomsinnredning med heldekkende servant, opplegg for vaskemaskin og innmontert varmtvannsbereder. Hjørnet av badet er laget til badstue, som gir en herlig mulighet for avslapning etter en dag i bakken.

Tre soverom med god størrelse og plass til seng, garderobe eller skrivebord.

Leiligheten holder god standard og har parkettgulv og slette, malte vegger som gir et rent og moderne uttrykk. Her kan du med enkle grep gjøre om leiligheten med et mer personlig preg.

Beliggenheten er et paradys for skientusiaster, med ski in/ski out og nærhet til alt Hemavan har å by på – fra skisenter og turmuligheter til restauranter, fjellbar og butikker. Dette er et område som byr på et levende uteliv og aktiviteter året rundt, samtidig som du har alt du trenger rett i nærheten.

En unik mulighet til å skaffe seg en leilighet med høy standard, moderne fasiliteter og en uslåelig beliggenhet!

#### Standard

Innvendige overflater  
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Målt planavvik gjennom hele stue/kjøkken på 5 mm. Det foreligger ingen dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger. Boligen har elementpipe og vedovn. Innvendig har boligen malte glatte dører.

#### Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.  
- Det er avløpsrør av plast.  
- Boligen har naturlig ventilasjon.  
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er montert på badet.  
- Skjultanlegg i leiligheten. Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i entreen.  
- Leiligheten har tilfredsstillende antall røykvarslere. Ikke montert brannslukningsapparat ved befarng.

#### Feil og mangler

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

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

- Utvendig dører: Mindre skader i nedre del av ytterdøren.  
- Radon: Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

- Innvendig overflater: Sprekker i flisfuger og bom under en del fliser i entreen. Mindre sprekk og skader på vegg i entreen

TGIU (ikke undersøkt/ ikke tilgjengelig for undersøkelse):

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

Egenerklæringsskjema og tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

#### Innbo og løsøre

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

#### Hvitevarer

Hvitevarer i kjøkken medfølger i handelen. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

#### Parkering

Parkering på felles parkeringsplasser og ved boligen. Biloppstillingsplasser ved siden av boligen deles med de andre borettslagseierne.

#### Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring, polisenummer SP0002474456

#### Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:  
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring  
- Fremtind leverer boligselgerforsikring  
- Banker i Eika-alliansen  
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi

#### Oppvarming

Leiligheten varmes opp med vedfyring og strøm. Elektriske varmekabler på badet. Elektrisk badstueovn i badstue.

#### Energimerke

Ikke angitt

#### Informasjon om energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

## Borettslaget/Økonomi

#### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 100 000

#### Omkostninger kjøper

2 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

1 390 (Omkostninger totalt)

2 101 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

#### Informasjon om kommunale avgifter

Det gjøres oppmerksom på at avgiften kan variere avhengig av forbruk. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling for kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

#### Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er forsøkt innhentet, men fremkommer ikke på Altinn. Kontakt Skatteetaten for nærmere informasjon om formuesverdi.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

#### Tilbud om lånefinansiering

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

## Boenheten

#### Felleskostnader inkluderer

A-konto rente 6 704  
Felleskostnader 3 945

Felleskostnadene dekker blant annet felles forsikring på eiendommen, kommunale avgifter, forretningsførers, avsetting til vedlikehold, avdrag og renteomkostninger på fellesgjeld. Innboforsikring må den enkelte sørge for selv.

Ved salg avregnes renter og avdrag på finansdel.

Det kan komme renteendringer på borettslagets fellesgjeld, inkluderes flere tjenester i fellesutgiftene eller avgjørelser i borettslagets styre som kan påvirke de månedlige felleskostnadene.

Det gjøres oppmerksom på at avgiften kan variere avhengig av forbruk. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling for kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

#### Felleskostnader pr. mnd

Kr 10 649

#### Andel Fellesgjeld

Kr 1 488 000

#### Fellesgjeld pr. dato

16.01.2026

#### Kommentar fellesgjeld

Total fellesgjeld kr. 14 640 000 pr.- 03.12.2024.

## Borettslaget

#### Borettslagsnavn

Hemavan City AS

#### Organisasjonsnummer

918341862

#### Andelsnummer

10

#### Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 12139126597, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 16.01.2026: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 68

Saldo per 16.01.2026: 14 640 000

Andel av saldo: 1 488 000

Første termin: 30.06.2020

Neste avdrag: 30.06.2030

Siste termin 31.12.2059

Flytende rente

IN-lån som kan individuelt nedbetales ihh. til avtale

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2030 utgjøre ca kr 1 682,00 per måned for denne boligen.

#### Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet sikringsordning.

#### 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

Oppsummering av generalforsamling avholdt

08.05.2023 og 15.05.2024.

- Årsregnskapet godkjennes.

- Det fastsettes styregodtgjørelse

Vedtatte og planlagte endringer kan påvirke størrelsen på felleskostnadene. Om du vurderer å

legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det må påregnes trappevask, dugnad, samt at det forefinnes konkrete regler om husdyrhold, fremleie og bruk av fellesarealer.

## Forretningsfører

#### Forretningsfører

Helgeland Bbl

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 851 i Rana kommune. Andelsnr. 10 i Hemavan City AS med orgnr. 918341862

#### Offentligrettslig pålegg

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

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger stemplede tegninger for bygget datert 15.06.2017. Det ble utstedt ferdigattest datert 11.06.2021.

#### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger under Detaljplan:

Kvarnbäcksområdet, björkfors 1:6 m f

#### Adgang til utleie

Utleie er tillatt uten styrets samtykke. Leieboer

plikter å følge gjeldende ordensregler i borettslaget.

### **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.

## Kontraksgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold  
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke anledning til å tegne

boligselgerforsikring.

#### **Boligkjøperforsikring**

Kjøper har ikke anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

#### **Meglers vederlag**

Meglerprovisjon kr. 60 000. I tillegg betales markedsføringspakke kr 21 000,- tilretteleggingshonorar kr 9 900,-, oppgjørshonorar kr 5 900,- og grunnboksopplysninger kr 430,-. Visningshonorar utover annonsert visning kr 2 000,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, grunnboksopplysninger, evt. visningshonorar samt rimelig vederlag for utført salgsarbeid. Alle priser er inkludert 25 % mva.

#### **Ansvarlig megler**

Leonore Forseng  
Eiendomsmegler MNEF  
leonore.forseng@aktiv.no  
Tlf: 911 74 602

#### **Ansvarlig megler bistås av**

Leonore Forseng  
Eiendomsmegler MNEF  
leonore.forseng@aktiv.no  
Tlf: 911 74 602






#### **Oppdragstaker**

REDE Eiendomsmegling Mo i Rana,  
organisasjonsnummer 979159722  
Ole Tobias Olsens gate 5,

#### **Salgsoppgavedato**

24.02.2026

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Fjällstigen 7B, 8610 MO I RANA  
 RANA kommune  
 gnr. 1, bnr. 851  
 Andelsnummer 010

## Markedsverdi

**2 100 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m<sup>2</sup> BRA-i: 74 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.12.2024

Rapportdato: 20.12.2024

Oppdragsnr.: 10865-1282

Referansenummer: OT2994

Autorisert foretak: Helgeland BBL

Sertifisert Takstingeniør: John-Roger Hansen

Vår ref: J.R.Hansen



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Helbo Takst

er en underavdeling til Teknisk avdeling i Helgeland BBL og har kontor plass på Mo og i Mosjøen og tar på seg oppdrag over hele Helgeland.

Vi har godkjenning innen taksering/tilstandsanalyse av boliger, fritidsboliger, næringseiendommer med TEGoVA Residential Valuer sertifisering samt skadetaksering av byggverk og skjønn.

Avdelingen ble opprettet i 2009 og består i dag av 3 sertifiserte takstingeniører som påtar seg oppdrag for privatpersoner, meglere, bedrifter og det offentlige.

Kontakt oss for takst på mobil 911 31 448. Firmapost: post@helgelandbbl.no eller til jrh@helgelandbbl.no

### Rapportansvarlig

*John-Roger Hansen*

John-Roger Hansen  
Uavhengig Takstingeniør  
jrh@helgelandbbl.no  
911 31 448

### Medansvarlig

*Olaf Karstensen*

Olaf Andreas Karstensen  
Uavhengig Takstingeniør  
oak@helgelandbbl.no  
970 88 493



## 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 fuktspøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løse sliker slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten holder en normal standard innvendig, og er generelt godt vedlikeholdt. De bygningstekniske konstruksjoner virker solid utført iht. byggeskikken på den tiden eiendommen ble oppført.

Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning av eiendommen en det som er nevnt i takst dokumentet.

Feil eller mangler er anmerket der det er synlige forhold som kan registreres ved en vanlig visuell befaring uten inngrep i bygningssakkyndige eller bygningsdelene. Utvendig vedlikehold av bygningsmassen er det Hemavan City borettslag som forestår.

### Fritidsbolig - Byggeår: 2019

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Enkel beskrivelse av utvendig bygning:

Grunnmur av betong.

Yttertak tekket med papptekking.

Luftelyr og pipebeslag av stål.

Takrenner og nedløp av stål.

Yttervegger kledd med stående malt trepanel.

Taktekking, nedløp og beslag, veggkonstruksjoner og takkonstruksjoner

er ikke vurdert da dette faller inn under borettslagets

vedlikeholdsansvar, dette er kun beskrevet.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør med innfelt glass i dørblad samt glass sidefelt. Malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass.

Balkong på ca. 21 kvm. med utgang fra stuen. Dekke lagt med trykkimp. terrassebord. Rekkverk med glassfronter. Rekkverkshøyde målt til 110 cm.

#### INNVEDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Målt planavvik gjennom hele stue/kjøkken på 5 mm.

Det foreligger ingen dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på badet.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap med lyslist, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Det er ikke foretatt hulltaking i konstruksjonen da boligen ble ferdigstilt i 2021 i flg. sluttskjed fra Storumans kommun. Det er foretatt indikasjonssøk i gulvet på badet uten at det ble funnet forhøyede fuktverdier.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med finerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med ett-greps

blandebatteri. Belysning under overskap.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin,

induksjontopp, stekeovn og kjøøl/frysenskap.

Vannstoppsystem montert.

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### SPESIALROM [Gå til side](#)

Lita badstue med tilkomst fra badet. Badstuen er oppført med trepanel på vegger og himling. Flislagt gulv Elektrisk badstuovn.

Glass baderomsdør.

Elektrisk badstuovn.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er montert på badet.

Skjultanlegg i leiligheten. Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i entreen.

Leiligheten har tilfredsstillende antall røykvarslere og brannslukningsapparater.

#### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

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

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	77 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	74 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 600 000

### Arealer [Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 650 000

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Fritidsbolig

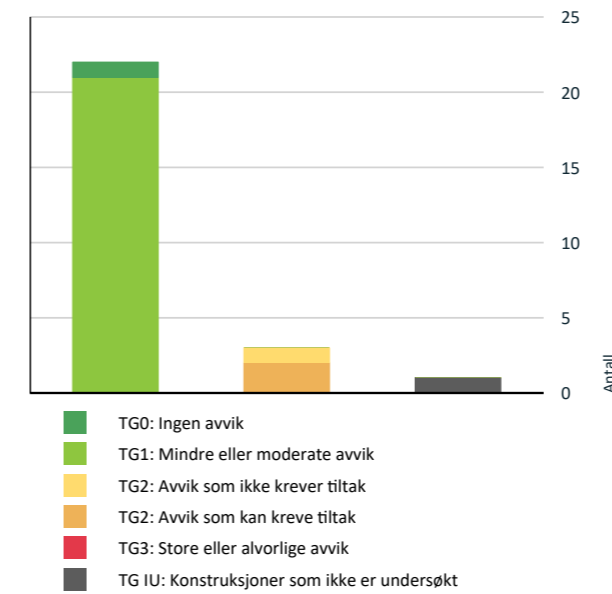
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Mottatte tegninger fra Storumans Kommun stemmer overens med dagens planløsning.

#### Bod

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Mottatte tegninger fra Storumans Kommun stemmer overens med dagens planløsning.

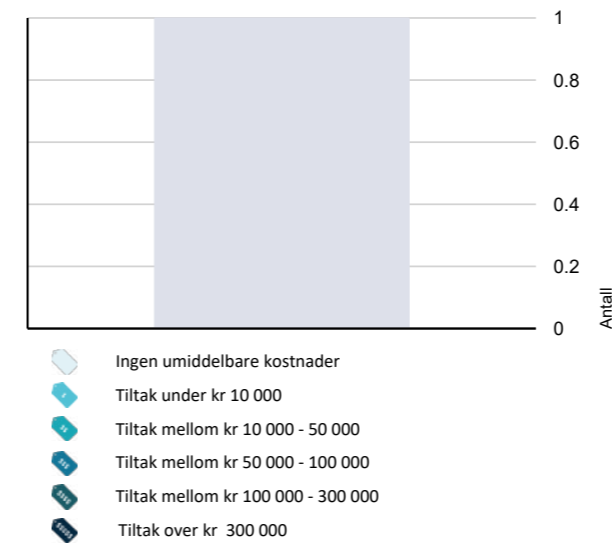
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hovedhensikten med denne rapporten er å formidle takstforetakets syn på normal salgsverdi (markedsverdi) av denne eiendommen solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens boligmarked. Oppdragsgiver ønsker en vurdering av dagens markedsverdi på eiendommen. Markedsverdi er definert som den høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige interesser er villig til å betale for eiendommen ved slikt salg.

### Oppsummering av avvik

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

#### Fritidsbolig

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2019

**Kommentar**  
Iflg. slutbesked 2021.

**Anvendelse**

Fritidsleilighet for eget bruk

**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Tak-veggkonstruksjon

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Enkel beskrivelse av utvendig bygning:

Grunnmur av betong.

Yttertak tekket med papptekking..

Luftelyr og pipebeslag av stål.

Takrenner og nedløp av stål.

Yttervegger kledd med stående malt trepanel.

Taktekking, nedløp og beslag, veggkonstruksjoner og takkonstruksjoner

er ikke vurdert da dette faller inn under borettslagets

vedlikeholdsansvar, dette er kun beskrevet.

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

### TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med innfelt glass i dørblad samt glass sidefelt. Malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass.

**Vurdering av avvik:**

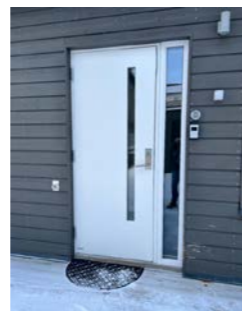
• Det er avvik:

Mindre skader i nedre del av ytterdøren.

**Konsekvens/tiltak**

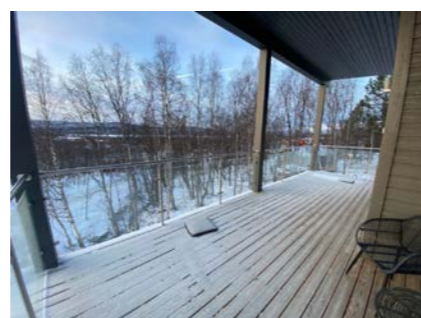
• Tiltak:

Døren fungerer med dette avviket.



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

Balkong på ca. 21 kvm. med utgang fra stuen. Dekke lagt med trykkimp. terrassebord. Rekkverk med glassfronter. Rekkverkshøyde målt til 110 cm.



# Tilstandsrapport

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Sprekker i flisfuger og bom under en del fliser i entreen.

Mindre sprekk og skader på vegg i entreen

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Flisfuger refuges. Løse fliser festes.

Sprekker og hull sparkles og males.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Målt planavvik gjennom hele stue/kjøkken på 5 mm.

### TG 2 Radon

Det foreligger ingen dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger.

**Vurdering av avvik:**

• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

**Konsekvens/tiltak**

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.



### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på badet.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## Tilstandsrapport

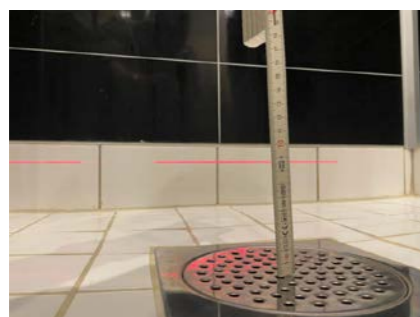
### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30.



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap med lyslist, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

## Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt hulltaking i konstruksjonen da boligen ble ferdigstilt i 2021 i flg. sluttskjed fra Storumans kommun. Det er foretatt indikasjonøk i gulvet på badet uten at det ble funnet forhøyede fuktverdier.



### KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med finerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum med ett-greps blandeblender. Belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, induksjontopp, stekeovn og kjølfrysescap. Vannstoppsystem montert. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



### SPECIALROM

## Tilstandsrapport

### 1. ETASJE > BADSTUE

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

Lita badstue med tilkomst fra badet. Badstuen er oppført med trepanel på vegger og himling. Flislagt gulv Elektrisk badstuovn. Glass baderomsdør.



### 1. ETASJE > BADSTUE

#### TG 1 Teknisk anlegg

Elektrisk badstuovn.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.



#### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er montert på badet.

Årstill: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt



#### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Skjultanlegg i leiligheten. Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i entreen.

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 (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2019**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Nyinstallasjon i 2019. Dokumentasjon fra Installatør i Sveige mottatt.**

## Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ja Kortslutning i sikringsskap. Skaden ble utbedret av borettslagets forsikring.**

#### Generelt om anlegget

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

#### Inntak og sikringsskap

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

#### Generell kommentar

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert el-virksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

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 forenklete 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.

Leiligheten har tilfredsstillende antall røykvarslere og brannslukningsapparater.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



### TOMTEFORHOLD

#### TG IU Andre tomteforhold

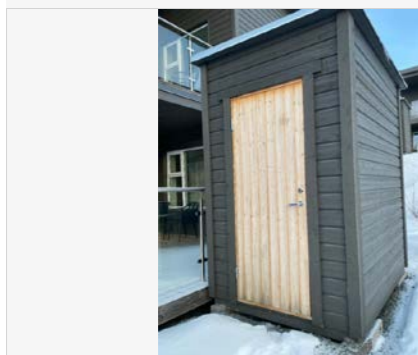
Byggegrunn, drenering, grunnmur og fundamenter, forstøttingsmurer, terrengforhold, utvendig vann- og avløpsledninger er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

#### TG 0 Branntekniske forhold



## Bygninger på eiendommen

### Bod

**Anvendelse**

Lagerareal.

**Byggeår**

2019

**Kommentar**

I fig. slutbesked 2021

**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

**Beskrivelse**

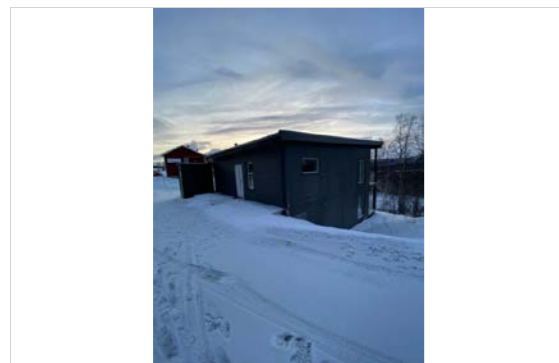
Frittliggende utebod oppført i enkel standard. Fundamentert rett på bakken.

Oppført med gulvåser av trevirke og OSB-plater lagt til gulv.

Bindingsverk med utvendig liggende malt kledning.

Tett ytterdør. Pulttak konstruksjon tekket med papp.

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



## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

74 m<sup>2</sup>/74 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Entré, Bad/vaskerom, Badstue, 3 Soverom, Stue, Kjøkken

*Andre bygg:* Bod

*Bruksareal andre bygg:* 3 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 2 100 000

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

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

**Teknisk verdi andelsbolig**

Kr 3 650 000

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

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

<b>Markedsverdi uten fradrag</b>		<b>3 600 000</b>
Tillegg for andel fellesformue	+	2 433
Fradrag for andel felles gjeld	-	1 488 000
<b>Konklusjon markedsverdi</b>		<b>2 100 000</b>

**Markedsvurdering**

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

## Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader	Kr.	129 948
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>130 000</b>

Teknisk verdi bygninger		
Fritidsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 570 000</b>

Bod		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>-10 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 560 000</b>

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	100 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>100 000</b>

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 650 000</b>

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

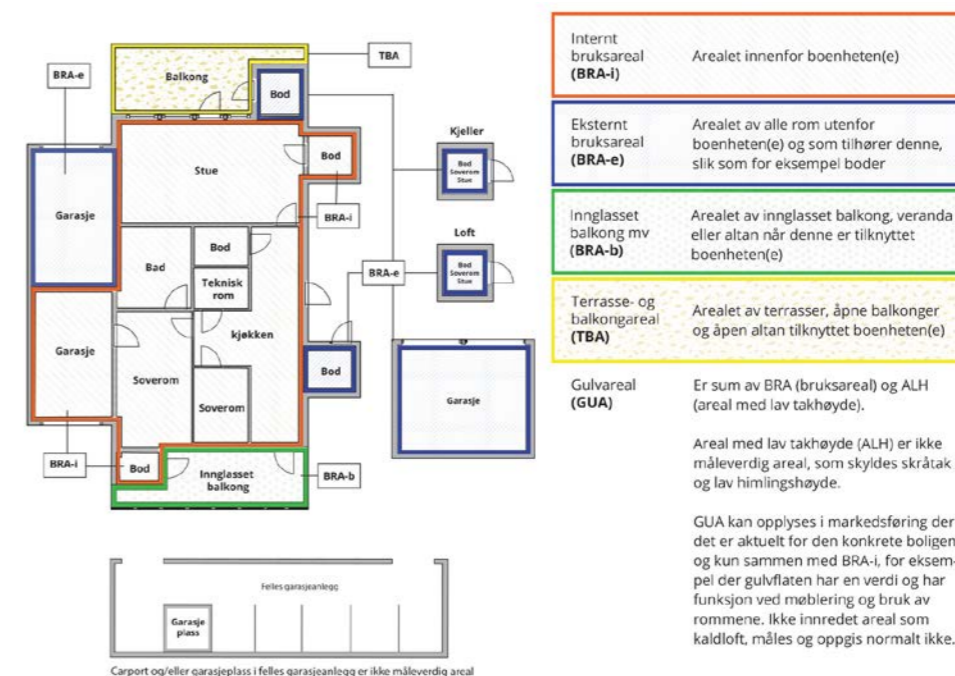
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

**Eksternt bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

**Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

### Fritidsbolig

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	74			74	34
<b>SUM</b>	<b>74</b>				<b>34</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>74</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Bad/vaskerom, Badstue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Kjøkken		

#### Kommentar

Åpent areal (TBA) er altan med utgang fra stuen på 21,4 kvm samt platt ved inngangspartiet på 13 kvm.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Mottatte tegninger fra Storumans Kommun stemmer overens med dagens planløsning.

##### 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:*

### Bod

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		3		3	
<b>SUM</b>		<b>3</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>3</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Mottatte tegninger fra Storumans Kommun stemmer overens med dagens planløsning.

##### 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)
Fritidsbolig	74	0
Bod	0	3

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.12.2024	John-Roger Hansen	Takstingeniør
	Leonore Forseng	Rekvirent
	Olaf Karstensen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	1	851		0	2140 m <sup>2</sup>	Lantmäteriet	Eiet

### Adresse

Fjällstigen 7 B

### Hjemmelshaver

Haaland Holdig AS

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Hemavan City borettslag	918341862		Helgeland BBL.	Haaland Holding AS

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende		Opprinnelig innskudd		Andel fellesformue		Andel fellesgjeld
010	5 000	31.12.2022	992 000	31.12.2022	2 433	31.12.2022	1 488 000 31.12.2022

## Årsregnskap

Regnskapsår	2023		Samlet aksjekapital:				50 000
Omløpsmidler:			230 178	Samlet innskuddskapital:			9 760 000
Kortsiktig gjeld (-)	-		213 658	Langsiktig gjeld (+):	+		14 640 000
Disponible midler:			16 520	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:			24 400 000

### Kommentar

Andel disponible midler og fellesgjeld pr. 31.12.2023. Fellesgjelden kan variere over tid, og den kan også øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert hyttefelt/fritidsfelt i Hemavan. Kort vei til slalåmbakker og skiterreng vinterstid.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger under Detaljplan: Kvarnbäcksområdet, björkfors 1:6 m fl

### Om tomten

Felles tomt på ca. 2140 kvm. Parkering på felles parkeringsplasser og ved boligen.

### Servitutter

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

### Heftelser

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

### Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

### Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består av frittliggende fritidsboliger samt leilighetsbygg.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP0002474456	Fullverdi	26 253 125	100 090

### Kommentar

Gjelder for hele brl.

Betales over mnd. felleskostnader

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt egenerklæring	Ikke gjennomgått		Nei
Boligopplysninger	03.12.2024		Gjennomgått	2	Nei
Innkalling gen.forsamling	28.04.2023		Gjennomgått	18	Nei
Protokoll gen.forsamling	09.05.2023		Gjennomgått	3	Nei
Innkalling gen.forsamling	04.04.2024		Gjennomgått	18	Nei
Protokoll gen.forsamling	16.05.2024		Gjennomgått	3	Nei
Vedtekter	22.11.2016		Gjennomgått	6	Nei
Bygglov utan startbesked	29.08.2017	Byggesøknad, tegninger etc.	Gjennomgått	11	Nei
Slutbesked	11.06.2021	Ferdigattest	Gjennomgått	1	Nei
Dokumentasjon el.anlegg			Gjennomgått	4	Ja

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	19.12.2024	
2	19.12.2024	
3	19.12.2024	
4	20.12.2024	
5	10.03.2025	

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 tjenestetyper.

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER







Datum  
2021-06-11

Er beteckning  
Vår beteckning  
2017.334-331

Hemavan City AS  
Boks 224  
NO-8601 Mo I Rana NORGE

### SLUTBESKED

Byggherre: Hemavan City AS  
Fastighetsbeteckning: Björkfors 1:851  
Fastighetens adress: Hus 3. Lgh 7A, 7B  
Objekt: Nybyggnad av fritidshus och kallförråd

Kontrollansvarig: Anders Jonsson  
Adress: Hede 18  
Postnummer/postadress: 921 99 Lycksele

Bygglövsansökan: 2017-06-15  
Kontrollansvarig anmäld: 2017-06-15  
Bygglov: 2017-08-29  
Byggsamråd: 2017-09-27  
Startbesked: 2017-09-27  
Kontrollplan fastställd: 2017-09-27  
Arbetsplatsbesök: 2018-05-31  
Godkänd besiktning eldstad: 2021-06-02  
Anmält för slutbesked: 2021-06-02  
Ifylld kontrollplan inkom: 2021-06-02  
Kontrollansvarigs utlåtande: 2021-06-02

Handlingar, anmälningar och kontroll har uppfyllts enligt beslutad kontrollplan och därmed får objektet tas i bruk.

STORUMANS KOMMUN

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Martin Linder  
Byggnadsinspektör

### Upplysning

Beslutet är fattat med stöd av delegationsordning antagen av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden 2019-11-06 § 158.

BESLUT

Datum  
2017-08-29

Er beteckning

Vår beteckning  
2017.0334-331

Hemavan City AS  
Boks 224  
NO-8601 Mo I Rana NORGE

## ARKIVERAS

### Bygglov utan startbesked

#### Bakgrund

Björkfors 1:851 (hus 3 2 Lgh), ansökan avser ybyggnad av fritidshus och 5 st kallförråd.

#### Bestämmelser

För området gäller detaljplan.

#### Sakägare

Berörda grannar har beretts tillfälle att avge yttrande och har lämnat krav för genomförandet. Kraven är; att de fyllnadsmassor, stenblock som fyllts in på fastighet Björkfors 1:639 skall tas bort. att den slänt som bildas ner mot fastighet Björkfors 1:639 och dess skogsparti, säkerhetsställs för erosion och ras.

Sökande skall åtgärda grannars krav. I kontrollplanen tas detta upp som en särskild punkt.

#### Bedömning

Förutsättningar för lov föreligger enligt plan- och bygglagen kap. 2, 8 och 9 § 30.

Förslaget överensstämmer med gällande detaljplan.

#### Beslut

Bygglov beviljas för nybyggnad av fritidshus och 5 st kallförråd med stöd av plan- och bygglagen 9 kap. 30 §.

Tekniskt samråd krävs.

Kontrollplan ska inlämnas för fastställande.

Anders Jonsson godkänns som kontrollansvarig.

Särskild kontrollansvarig krävs.

Eldstad ska installationsbesiktas innan den tas i bruk.

*Fortsättning på nästa sida*



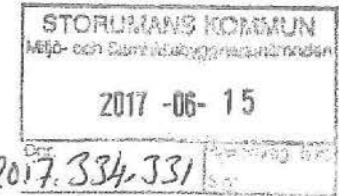
Arbetsplatsbesök krävs.  
Slutsamråd ska hållas på Björkfors 1:851 (hus 3 2 Lgh) när byggnaden är färdig.  
Byggnaden får inte tas i bruk innan slutbesked erhållits.  
Slutbesked erhålls när ifylld och underskriven kontrollplan inkommit till Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden.

STORUMANS KOMMUN  
Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Martin Linder  
Byggnadsinspektör

**Upplysningar**

- **Arbetet får inte påbörjas förrän startbesked lämnats. Startbesked kan inte lämnas förrän samråd har hållits.**
- Ni kallas till samråd och ombeds snarast ta kontakt med byggnadsinspektören för att komma överens om tidpunkt för samrådet.
- Senast vid samrådet ska förslag till kontrollplan redovisas.
- Vid samrådet ska ni (byggherren) och kontrollansvarig vara med.
- Beslutet kungörs på Post- och inrikestidnings hemsida, [www.poit.se](http://www.poit.se). Ärendet kan komma att överklagas inom tre-fyra veckor. Om åtgärden påbörjas inom överklagandetiden görs det på egen risk.
- Gränsgrannar och kända sakägare underrättas om beslutet enligt 9 kap 41 §.
- Ansökan om att inrätta/ändra avloppsanläggning ska göras till Tekniska kontoret i Storumans kommun
- Sökanden erinras om att lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från denna dag.
- Avgift enligt räkningspecifikation.



Om sökanden/byggherren är ett företag ska bevis om firmatecknare medskickas

Ansökan avser (ifylls i tillämpliga delar)

- Bygglov  Tidsbegränsat bygglov högst tio år (t o m datum)  Marklov  Rivningslov
- Periodiskt tidsbegränsat bygglov (fr o m - t o m datum) .....
- Bygglov där förhandsbesked lämnats (datum) .....  Ändring av bygglov (dnr) .....
- Villkorsbesked

**Fastighet och sökande/byggherre**

Fastighetsbeteckning Björkfors 1:851		* Fastighetens adress Per Ers Väg	
Sökanden: Förnamn Hemavan City		* Efternamn AS	* Organisations-/Personnummer 898631-6720
Utdelningsadress (gata, box etc) Boks 224		Telefon (även riktnr) 0047 907 29 294	Telefon (även riktnr)
Postnummer 8601	Postort Mo I Rana	E-postadress eivitver@online.no	
Faktureringsadress (om annan än ovan)		Företagets projektnummer	
Medsökanden: Förnamn		Efternamn	Telefon (även riktnr)
Byggherre: Förnamn		Efternamn	Organisationsnummer
E-postadress		Telefon (även riktnr)	Telefon (även riktnr)
Fastighetsägare, tomträttsinnehavare (om annan än sökanden)			

**Kontaktperson**

Kontaktperson: Namn Anders Jonsson		Telefon (även riktnr) 070-6894802	Telefon (även riktnr)
E-postadress anders@litabyggkonsult.se			

**Ärende**

<input checked="" type="checkbox"/> Nybyggnad	<input type="checkbox"/> Tillbyggnad	<input type="checkbox"/> Ombyggnad	<input type="checkbox"/> Rivning	Ange orsak Exploatering av fastighet
<input type="checkbox"/> Ändring	<input type="checkbox"/> Ändrad användning: Från			Till
<input type="checkbox"/> Inredande av ytterligare bostad/lokal	<input type="checkbox"/> Annat (se anvisningar)			

**Byggnad**

<input type="checkbox"/> Enbostadshus	<input type="checkbox"/> Enbostadshus i grupp	<input type="checkbox"/> Rad-, par-, kedjehus	<input type="checkbox"/> Tvåbostadshus	<input checked="" type="checkbox"/> Fritidshus	<input type="checkbox"/> Flerbostadshus	Antal berörda lägenheter 2st lgh i 1st huskropp därav specialbostad
<input type="checkbox"/> Industri- och lagerbyggnad	<input type="checkbox"/> Garage och förråd	<input type="checkbox"/> Studentbostadshus	<input type="checkbox"/> Hus för äldre eller funktionshindrade	<input type="checkbox"/> Annat specialbostadshus		
<input checked="" type="checkbox"/> Annan byggnad eller anläggning, ange vilken <i>2st kallkök 5st</i>						

**Areauppgifter m m**

Byggnadsarea 108,1 + <i>föränd 22,4</i> m <sup>2</sup>	* Nyttillkommen bruttoarea 0 m <sup>2</sup>	* Därav bruttoarea bostäder 0 m <sup>2</sup>	* Nyttillkommen bostadsarea (boarea) 150 m <sup>2</sup>
Planerad upplåtelseform för eventuella bostadslägenheter			

**Bostadsrätter**

Byggnadsarbetena avses att påbörjas	Datum 2017-07-15	* Planerad byggtid	Antal månader 6	* Uppskattad sammanlagd produktionskostnad, inkl moms 4000	1 000-tal kronor
-------------------------------------	---------------------	--------------------	--------------------	---	------------------

Tillhör Storumans kommuns Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut av den 29/8 2017. S. *Ståhl*  
betygas:  
*M. Pern Isaksson*



Storumans  
kommun

Sida 2 (4)

\* = Obligatoriskt fält

**Kontrollansvarig** Anmäls på särskild blankett

<input checked="" type="checkbox"/> Riksbehörig kontrollansvarig är anmäld	Behörighetsklass <input type="checkbox"/> Normal art <input checked="" type="checkbox"/> Komplicerad art
<input type="checkbox"/> Söker godkännande för aktuellt projekt	

**Utvändiga material och färger** (vid ny- och tillbyggnad, ombyggnad samt ändring)

Fasadbeklädnad		Annat	Färg (NCS-nr)
<input type="checkbox"/> Tegel	<input type="checkbox"/> Betong	<input type="checkbox"/> Plåt	<input checked="" type="checkbox"/> Trä
<input type="checkbox"/> Lertegel	<input type="checkbox"/> Betong	<input type="checkbox"/> Plåt	<input checked="" type="checkbox"/> Puts
<input checked="" type="checkbox"/> Isoleringsglas	<input type="checkbox"/> Treglas	<input type="checkbox"/> En-/Tvåglas	<input type="checkbox"/> Glas
<input checked="" type="checkbox"/> Trä	<input checked="" type="checkbox"/> Papp	<input type="checkbox"/> Skiffer	<input type="checkbox"/> Koppar
<input type="checkbox"/> Plast	<input checked="" type="checkbox"/> Lättmetall		
Anslutning till		Uppvärmningsätt	
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunalt	<input type="checkbox"/> Gemensamhetsanläggning	<input type="checkbox"/> Enskild anläggning	Elradiatorer & elgolvvärme i badrum/entre
Vatten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Avlopp	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Grundläggningssätt
Dagvatten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Platta på mark

**Information**  
NPBL 9 kap 22 § Om ansökningsen är ofullständig, får byggnadsnämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristerna inom en viss tid. Föreläggandet ska innehålla en upplysning om att ansökan kan komma att avvisas eller att ärendet kan komma att avgöras i befintligt skick om föreläggandet inte följs, får byggnadsnämnden avvisa ansökan eller avgöra ärendet i befintligt skick.

**Sakkunnigutlåtande** (NPBL 8 kap 4 §)

<input type="checkbox"/> Tillgänglighet	<input type="checkbox"/> Funktionalitet	<input type="checkbox"/> Konstruktion	<input type="checkbox"/> Energihushållning
<input type="checkbox"/> Brandsäkerhet	<input type="checkbox"/> Miljö och hälsa	<input type="checkbox"/> Vatten och avlopp	<input type="checkbox"/> Buller
<input type="checkbox"/> Kulturhistoriskt värde			

**Bilagor**

<input checked="" type="checkbox"/> Situationsplan	<input type="checkbox"/> Nybyggnadskarta (tomtkarta)	<input checked="" type="checkbox"/> Planritningar	<input type="checkbox"/> Rivningsplan
<input checked="" type="checkbox"/> Skiktioner	<input checked="" type="checkbox"/> Fasadritningar	<input type="checkbox"/> Bevis om färdigställandeskydd	
<input type="checkbox"/> Byggsförsäkring	<input checked="" type="checkbox"/> Teknisk beskrivning	<input checked="" type="checkbox"/> Anmälan kontrollansvarig	
Annat			

**Om ansökan avser rivning eller ändrad användning ange**  
Husets ursprungliga byggnadsår eller användning under den senaste 10-årsperioden

Antal lägenheter före åtgärden	Antal hissar före åtgärden	Antal hissar som installerats
--------------------------------	----------------------------	-------------------------------

Beskrivning av projektet och eventuella förtydliganden till ovan lämnade uppgifter

**Avgift**  
Avgift betalas enligt av kommunen fastställd taxa

**Kommunikation**

Godkänner du/ni kommunikation via e-post	Godkänner du/ni kommunikation via sms
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej

Ovanstående personuppgifter kommer att behandlas enligt personuppgiftslagen (PUL)

**Underskrifter**

Sökandens underskrift	Medsökandens underskrift
Namnförtydligande gm Anders Jonsson	Namnförtydligande Hildek Jonsson

**Kommunens uppgifter**

Datum för beslut	Län	Kommun	Församling

Storumans kommunens Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut av den 29.18.2017. S. Almqvist  
M. Reinholdson

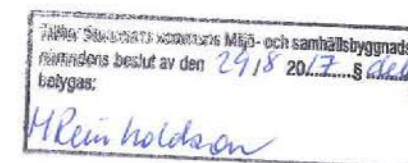


dat 2017-06-15

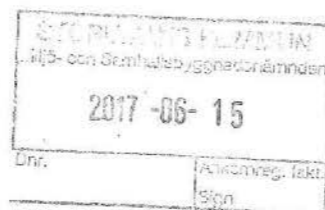


**Teknisk beskrivning 2st lägenheter på Björkfors 1:851**

- Markarbeten:** Schakt, fyllning, kör/parkeringsytor enligt situationsplan
- Grundläggning:** Grund typ AC Cells grundpaket höjd 300mm. (200mm isolering) Glättad btg enligt AMA, lokala fall i våtrum Plintar för altan. Källarväggar typ Thermomur 350 med utvändigt platonssystem. Erforderliga utvändiga stödväggar (kontreforer)av btg
- Ytterväggar:** Ytterpanel/fasad enligt fasadritning Lufkläkt Vindskyddspapp alt.utvändig gips som skall anslutas enligt norm för bästa täthet. Stomme 45 x 145 + 145 isolering 0.20 åldersbeständig plastfolie Liggande 45x45 + 45 isolering Förråd enkel oisolerad stomme enligt förslag E Invändig ytskikt enligt fasadritning All utvändig ytterpanel, salning, takfot, knutar mm skall vara fabriksgrundat före uppsättning. Fasad, pelare, sockel mm täckmålas enligt fasadritning
- Takkonstruktion:** Klickfalsad takplåt svart Underlagspapp Råspont Luftspalt Takåsar enligt förslag E Isolering min 400mm 0.20 åldersbeständig plastfolie Innertak enligt rumbeskrivning bilaga 2 Hängrännor 125, stuprör med utkastare, skorstensbeslag, ståndskivor, fotplåt & gavelbeslag. Taksäkerhet enligt BBR. Synlig råspont i takfot, målas. Vindskivor av dubbla 23x200
- Mellanbjälklag:** Träbjälklag med stomme trä EI60, golvspånskiva, ljudisolering min 70mm.
- Entrebro ock altaner:** Bärande träkonstruktion av imp. virke samt imp. trall 28x140. Räcke altaner & balkonger tonat glas med rostfria pelare & handledare.

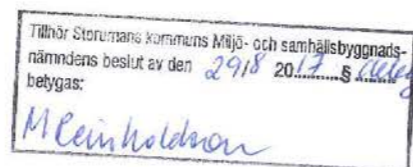


LITA



### Teknisk beskrivning 2st lägenheter på Björkfors 1:851

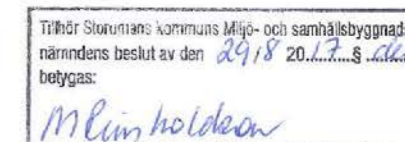
- Fönster och ytterdörr:** Ljusgrå trä/alu treglasfönster/isolerruta std.  
Öppningsbara & fasta vridfönster enligt planritning.  
Väggventiler i alla sovrum & vardagsrum  
Fönsterdörrar till altaner.  
Ytterdörr std med fönster enligt fasadritning, std beslag.  
Invändiga fabriksmålade foderbildande smygbrädor, mdf alt. limfog ljusgrå.  
Fönster & dörrar skall spåras för invändig salning som skall vara avsedd för detta.  
Foderbildande utvändig salning.  
Erforderliga bleck enligt norm.  
1st låscylinder/ytterdörr
- Innerdörrar:** Vitmålade lätta std.  
Badrumbeslag, täckbrickor, trycken std.  
Dörrar från rum med tilluft eller frånluft skall vara försedda med luftspalt.  
Bastudörr helglas std.
- Rör:** Anslutning vatten & avlopp till badrum, bastu samt kök  
Elberedare typ Nibe Eminent Emalj 100 lit som placeras i badrum  
1st väggvattenutkastare /lgh  
Vägghängd Wc stol, tvättfat, blandare, duschstång/blandare std enligt förslag E.  
Vit std tvättställskommod 600 bredd i badrum, överskåp inkl. belysning.  
Synliga rör förkromade.  
Förberedd anslutning, avlopp för diskmaskin & tvättmaskin.
- El:** Elgolvvärme i KPR & Badrum, övriga utrymmen elradiatorer.  
1st motorvärmarruttag med timer 1st/lgh placeras på entrefasad.  
3st utv 220v uttag placeras på fasad, 1st vid entre samt 1st på varje altan  
Infällda spotar i kök  
Bastuaggregat el  
Infälld fasadbelysning  
Förberett för internet från husliv.  
Tv anläggning med antenn  
Övrigt med centraler, anslutningar, uttag & brytare enligt normal svensk std

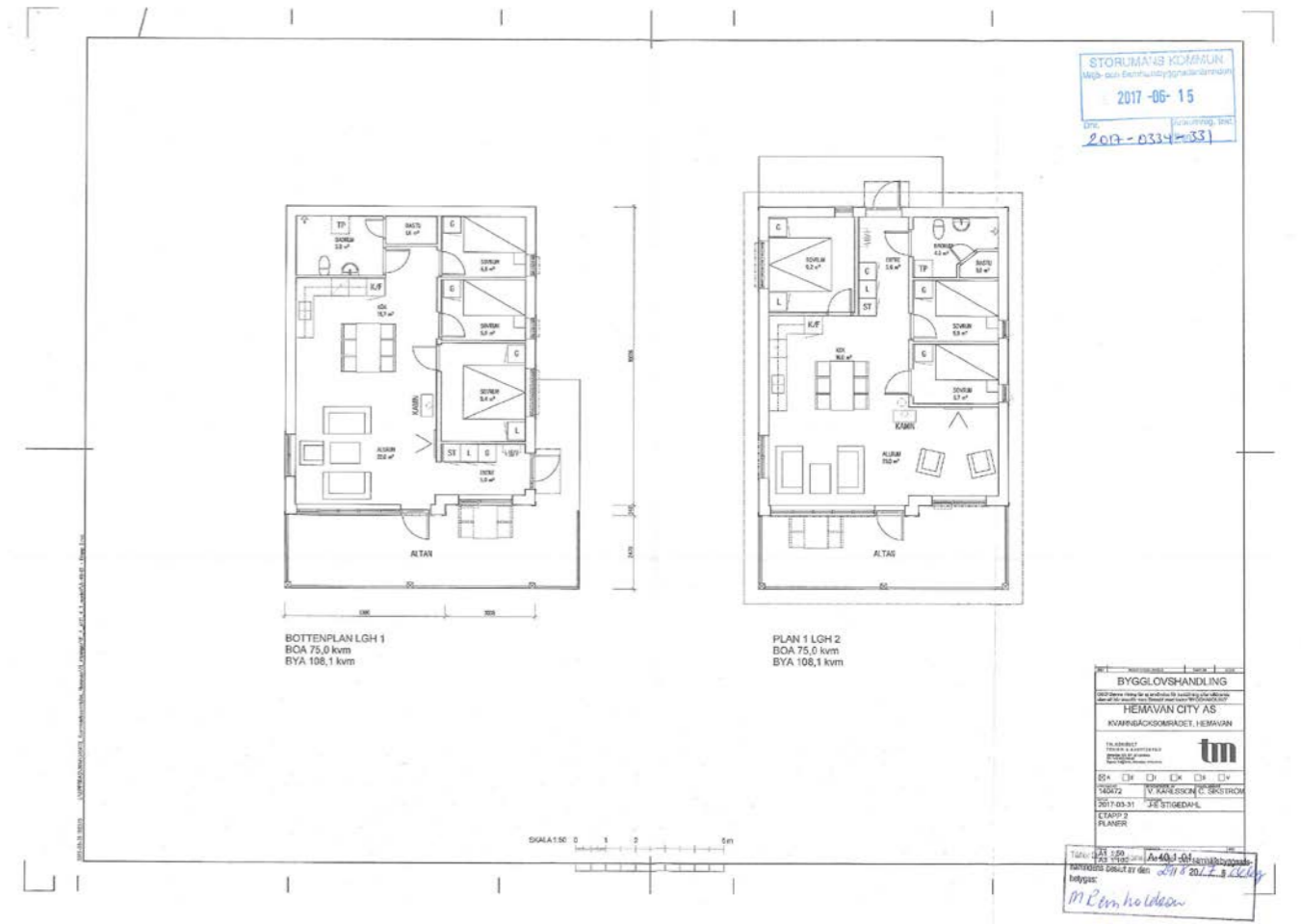
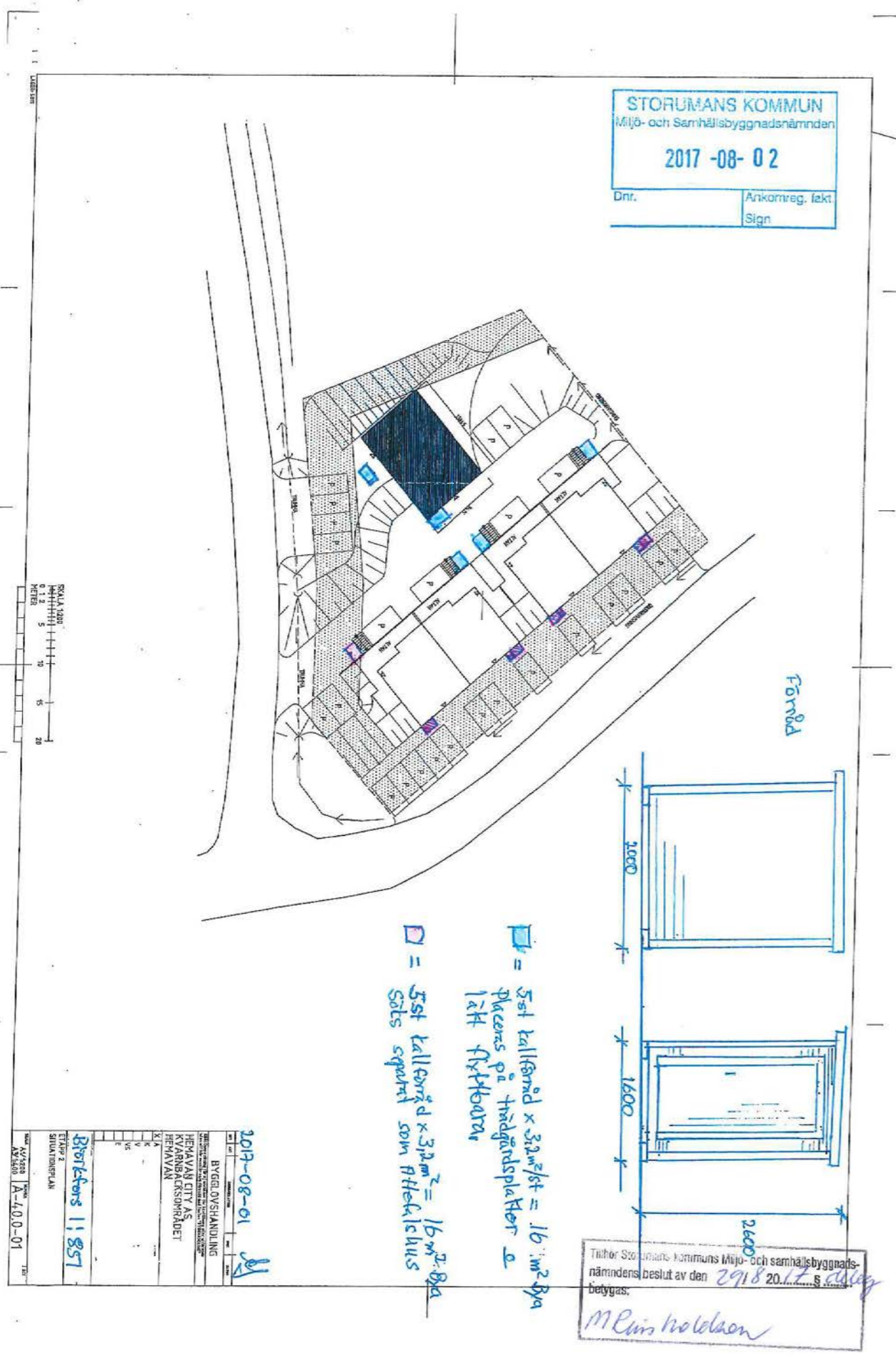


LITA

### Teknisk beskrivning 2st lägenheter på Björkfors 1:851

- Ventilation:** Frånluftssystem med tyristorstyrd frånluftsfläkt på tak, frånluft i våtutrymmen & kök, tilluft via väggventiler i sovrum
- Målning:** Invändig målning  
Utvändig målning 1 strykning på all synlig ytterpanel & underspikning, foder, smygbrädor, knutar mm med typ Jotun Täcklasyr enligt färgsättning.
- Övrigt:** Kamin typ Contura 560T med prefabricerad std skorsten inkl kompletta beslag mm. Tilluft utifrån.  
Mässinglister skall ingå mellan olika ytskikt golv, gäller hela huset.







**TIL ANDELSEIERNE I  
HEMAVAN CITY BORETTSLAG**

**INNKALLING TIL  
GENERALFORSAMLING**



**mandag 8. mai 2023**

**Kl. 17.00 i MOBOs lokaler, Ranheimgata 3, 8622 Mo i Rana**

**INNHold :**

- Saksliste
- Årsrapport
- Årsregnskap 2022 m/noter
- Revisjonsberetning

**Innkalling til generalforsamling i Hemavan City  
borettslag**

Det innkalles til ordinær generalforsamling mandag 08.05.2023 17:00 i MOBOs lokaler,  
Ranheimgata 3, 8622 Mo i Rana

**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 2022 med revisors beretning

4 Øke felleskostnader

5 Omgjøring til svensk borettslag

6 Valg i henhold til vedtekter

- 6.1 Styremedlemmer for 2 år
- 6.2 Varamedlem for 1 år

7 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Forslag til vedtak:** Som møteleder velges ...

### 1.2 Valg av sekretær

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

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

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

### 1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

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

Til sammen .. stemmer.

### 1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

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

## 2. Informasjon fra styret / årsrapport

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

## 3. Årsregnskap 2022 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes.

## 4. Øke felleskostnader

## 5. Omgjøring til svensk borettslag

## 6. Valg i henhold til vedtekter

### 6.1 Styremedlemmer for 2 år

På valg er:  
Halvor Hilmersen  
Jan Arne Lysfjord

### 6.2 Varamedlem for 1 år

## 7. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden mandag 09.05.2022 til mandag 08.05.2023.

## Årsrapport Hemavan City borettslag 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Sigrid Bull-Gjertsen  
Styremedlem, Jan Arne Lysfjord  
Styremedlem, Halvor Hilmersen

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

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

### Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

Det har vært vanlig styrearbeid i perioden.

### Lagets drift og økonomi

Hemavan City borettslag består av 10 leiligheter og ligger i Hemavan. Forretningsadresse er i Rana.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisnr. SP0002474456.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Mo i Rana, 28.04.2023

For Styret i Hemavan City borettslag

Sigrid Bull-Gjertsen  
Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Resultatregnskap 2022 Hemavan City borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>INNETEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		275 040	261 960	275 058	366 783
IN andel renter og avdrag		374 282	236 867	292 800	585 600
Andre inntekter		309	216 688	74 000	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>649 632</b>	<b>715 515</b>	<b>641 858</b>	<b>952 383</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Pensj.kostn., arb.g.avg, sos.kostn.	1	1 530	1 530	1 530	1 530
Styrehonorar	2	30 000	30 000	30 000	30 000
Revisjonshonorar	3	7 875	7 500	6 000	8 000
Forretningsførerhonorar		42 804	42 013	42 900	43 800
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		0	1 569	1 570	1 570
Drift/vedlikehold	4	52 318	94 403	21 600	45 800
Kabel-tv/internett		29 781	31 395	31 500	31 100
Forsikringer		117 073	78 057	119 300	106 733
Kommunale avgifter		86 950	90 717	90 800	95 300
Kontorrekvisita, trykksaker		235	211	300	300
Telefon og porto		325	850	450	450
Andre driftskostnader	5	3 813	2 581	2 400	2 400
<b>Sum kostnader</b>		<b>372 704</b>	<b>380 825</b>	<b>348 350</b>	<b>366 983</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>276 927</b>	<b>334 690</b>	<b>293 508</b>	<b>585 400</b>
<b>FINANSINTEKT. OG -KOST</b>					
Renteinntekter		4 065	193	200	200
Rentekostnader		375 555	243 758	297 800	585 600
<b>RESULTAT AV FINANSINTEKT. OG -KOSTN.</b>		<b>-371 491</b>	<b>-243 565</b>	<b>-297 600</b>	<b>-585 400</b>
<b>RESULTAT</b>		<b>-94 563</b>	<b>91 125</b>	<b>-4 092</b>	<b>0</b>
Overført til egenkapital		0	68 889	0	0
Overført udekket tap		-25 674	0	0	0
Overført til dekning av udekket tap		0	22 237	0	0
Overført fra egenkapital		-68 889	0	0	0

Balanse 2022 Hemavan City borettslag orgnr: 918 341 862

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomt	6	450 000	0
Bygninger	7	23 950 000	24 400 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>24 400 000</b>	<b>24 400 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Husleierestanse		11 432	10 863
Periodisering kostnader		115 268	127 133
Kundefordringer		0	216 888
Andre fordringer		52 010	23 446
Erstatningsmessige skader		0	25 683
<b>Bankinnskudd</b>			
Bankinnskudd		33 191	131 622
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>211 901</b>	<b>535 635</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 611 901</b>	<b>24 935 635</b>

Balanse 2022 Hemavan City borettslag orgnr: 918 341 862

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelskapital		50 000	50 000
Oppptjent egenkapital		0	68 889
Udekket tap		-25 674	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>24 326</b>	<b>118 889</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	9	14 640 000	14 890 000
Borettsinnskudd	10	9 760 000	9 760 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>24 400 000</b>	<b>24 650 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 070	5 720
Mellomregning		18	1 400
Leverandørgjeld		112 801	132 090
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		31 530	0
Påløpte renter		3 088	1 469
Annen kortsiktig gjeld		26 068	26 068
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>187 576</b>	<b>166 747</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>24 587 576</b>	<b>24 816 747</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 611 901</b>	<b>24 935 635</b>
<b>Pantstillelser</b>	<b>11</b>	<b>24 400 000</b>	<b>24 650 000</b>

Hemavan City borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Sigrid Bull-Gjertsen  
Styreleder

Halvor Hilmersen  
Styremedlem

Jan Arne Lysfjord  
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 anleggfordringer, er ført opp til pålydende.

### Verdsettelse tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

### Note 1 - Personalkostnader

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	1 530	1 530
<b>Sum</b>	<b>1 530</b>	<b>1 530</b>

### Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

### Note 2 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 30 000, som ikke er utbetalt men er avsatt i regnskapet.

### Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar utgjør kr 7 875,-. Honoraret gjelder i sin helhet ordinær revisjon.

### Note 4 - Drift/vedlikehold

	2022	2021
6601 Drift/vedlikehold bygg	0	38 065
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	32 318	16 339
6630 Egenandel forsikringskader	20 000	40 000
<b>Sum</b>	<b>52 318</b>	<b>94 403</b>

### Drift/vedlikehold

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

### Note 5 - Andre driftskostnader

	2022	2021
7720 Generalforsamling	1 620	0
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	2 193	2 377
7790 Andre kostnader/øreavrundinger	0	204
<b>Sum</b>	<b>3 813</b>	<b>2 581</b>

### Note 6 - Tomt

Tomten er vurdert til kr 450 000,-.

### Note 7 - Bygninger

Navn	Ansk.kost IB	Tilgang	Regnsk.verdi UB	Kjøpsår
Bygninger	24 400 000		24 400 000	2019
Korrigert til tomt			-450 000	
<b>Sum bygninger</b>	<b>24 400 000</b>		<b>23 950 000</b>	

### Bygninger, avskrivning

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

### Note 8 - Egenkapital

	2022	2021
Andelskapital	50 000	50 000
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	68 889	-22 237
Årets resultat	-94 563	91 125
<b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>24 326</b>	<b>118 889</b>

### Andeler

Antall andeler i borettslaget er 10.

### Note 9 - Pantegjeld

	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
<b>Kreditor:</b>	Lån til utbedring av eiendom	Bygninger
<b>Formål:</b>		
<b>Lånenummer:</b>	<b>16363550170</b>	<b>12139126597</b>
<b>Lånetype:</b>	Annuitet	Annuitet
<b>Opptaksår:</b>	2021	2019
<b>Rentesats:</b>	2.00 %	3.85 %
<b>Betingelser:</b>	Flytende rente	Flytende rente
<b>Beregnet innfridd:</b>	10.03.2022	30.12.2059
<b>Opprinnelig lånebeløp:</b>	250 000	14 640 000
<b>Lånesaldo 01.01:</b>	250 000	14 640 000
<b>Avdrag i perioden:</b>	250 000	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>14 640 000</b>
<b>Saldo 5 år frem i tid:</b>	0	14 640 000

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139126597	2	1 608 000	3 216 000
	4	1 488 000	5 952 000
	2	1 428 000	2 856 000
	2	1 308 000	2 616 000

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
<b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b>			
Lån 12139126597 har første avdrag 30.06.2030 med kr 126 157	2	1 608 000	2 309
	4	1 488 000	2 137
	2	1 428 000	2 051
	2	1 308 000	1 879

### IN-lån

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

**Note 10 - Borettsinnskudd**

	2022	2021
2250 Borettsinnskudd	9 760 000	9 760 000
<b>Sum</b>	<b>9 760 000</b>	<b>9 760 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 11 - Pantstillelser**

Bokført verdi av eiendeler, kr 24 400 000,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 24 400 000,- pr. 31.12.

**Disponible midler**

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
<b>A. Disponible midler pr. 01.01.</b>	<b>368 889</b>	<b>27 763</b>
<b>B. Endringer i disponible midler:</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-94 563	91 125
Avdrag langsiktige lån	-250 000	0
Opptak av langsiktig gjeld	0	250 000
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-344 563</b>	<b>341 125</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>24 326</b>	<b>368 889</b>
<b>Kontrolloppstilling</b>		
Omløpsmidler	211 901	535 635
Kortsiktig gjeld	-187 576	-166 747
<b>Disponible midler</b>	<b>24 326</b>	<b>368 889</b>

## Resultat og balanse med noter for Hemavan City borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Hemavan City borettslag

Styreleder	Sigrid Bull-Gjertsen (sign.)	18.04.2023
Styremedlem	Jan Arne Lysfjord (sign.)	14.04.2023
Styremedlem	Halvor Hilmersen (sign.)	18.04.2023



BDO AS  
Søndre Gate 3  
8624 Mo i Rana

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Hemavan City Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hemavan City Borettslag.

<b>Årsregnskapet består av:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2022</li><li>Resultatregnskap for 2022</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<b>Etter vår mening:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.</li></ul>
---	---

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke



## Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hemavan City borettslag onsdag 15.05.2024 kl. 19:00 - HELBOs lokaler, Ranheimgata 3, 8622 Mo i Rana.

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder velges Jørn Sandstedt.

#### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Til å føre protokollen etter generalforsamling velges borettslagets forretningsfører.

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

**Vedtak:**

Til å signere protokollen velges: Sigrid Bull-Gjertsen.

#### 1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

**Vedtak:**

Av lagets andelseiere møtte 4 personer, av disse 3 med stemmerett. Det forelå ingen fullmakter.

Til sammen 3 stemmer.

#### 1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

**Vedtak:**

Generalforsamlingen godkjenner innkalling og sakliste.

### 2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

**Vedtak:**

Styrets informasjon tas til orientering.

### 3. Årsregnskap 2023 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

**Vedtak:**

Årsregnskapet godkjennes.

### 4. Valg i henhold til vedtekter

#### 4.1 Styreleder for 2 år

På valg er: Sigrid Bull-Gjertsen

**Vedtak:**

Sigrid Bull-Gjertsen ble gjenvalgt.

#### 4.2 Varamedlem for 1 år

På valg er: Geir Agnar Nordeng

**Vedtak:**

Asbjørn Bull-Gjertsen ble valgt.

### 5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden mandag 08.05.2023 til onsdag 15.05.2024.

**Vedtak:**

Det fastsettes styrehonorar på kr 30.000,- Fordeling av honoraret fastsettes av styret.

## Protokoll for Hemavan City borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jørn Sandstedt (sign.)	16.05.2024
Protokollvitne	Sigrid Bull-Gjertsen (sign.)	15.05.2024

## Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hemavan City borettslag mandag 08.05.2023 kl. 17:00 - MOBOs lokaler, Ranheimgata 3, 8622 Mo i Rana.

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder velges Sigrid Bull-Gjertsen

#### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Til å føre protokollen etter generalforsamling velges borettslagets forretningsfører.

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

**Vedtak:**

Til å signere protokollen velges: Geir Agnar Nordeng.

#### 1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

**Vedtak:**

Av lagets andelseiere møtte 4 personer, av disse 4 med stemmerett. Det forelå en fullmakt.

Til sammen 5 stemmer.

#### 1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

**Vedtak:**

Generalforsamlingen godkjenner innkalling og sakliste.

### 2. Informasjon fra styret / årsrapport

Det arbeides fortsatt med ferdigstilling av bygningsmassen.

**Vedtak:**

Styrets informasjon tas til orientering.

### 3. Årsregnskap 2022 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt. Årsregnskapet ble gjennomgått. Spørsmål og kommentarer ble besvart.

**Vedtak:**

Årsregnskapet godkjennes.

**4. Øke felleskostnader****Vedtak:**

Styret holder oppsikt med økonomien, og gjennomfører nødvendige økninger av felleskostnadene.

**5. Omgjøring til svensk borettslag**

En omdanning til svensk borettslag er det som må til for å kunne få på plass forsikring fra svensk forsikringsselskap.

En omdanning vil kreve at Hemavan City borettslag oppløses.

**Vedtak:**

Saken trekkes.

**6. Valg i henhold til vedtekter****6.1 Styremedlemmer for 2 år**

På valg er:

Halvor Hilmersen  
Jan Arne Lysfjord

**Vedtak:**

Følgende ble valgt:  
Halvor Hilmersen  
Jan Arne Lysfjord

**6.2 Varamedlem for 1 år****Vedtak:**

Geir Agnar Nordeng ble valgt.

**7. Fastsettelse av godtgjørelse til styret**

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden mandag 09.05.2022 til mandag 08.05.2023.

**Vedtak:**

Det utbetales kr 30.000,- i styrehonorar for perioden. Fordeling av honoraret fastsettes av styret.

**Protokoll for Hemavan City borettslag**

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sigrid Bull-Gjertsen (sign.)	09.05.2023
Sekretær	Jørn Sandstedt (sign.)	08.05.2023
Protokollvitne	Geir Agnar Nordeng (sign.)	08.05.2023

Til eierne i  
Hemavan City borettslag



Innkalling til Generalforsamling

Onsdag 15.05.2024 Kl. 19:00

Møtested:

MOBOs lokaler, Ranheimgata 3, 8622 Mo i Rana



**Innkalling til generalforsamling i Hemavan City  
borettslag**

Det innkalles til ordinær generalforsamling onsdag 15.05.2024 19:00 i MOBOs lokaler,  
Ranheimgata 3, 8622 Mo i Rana

**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 Valg i henhold til vedtekter

4.1 Styreleder for 2 år

4.2 Varamedlem for 1 år

5 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

29.04.2024  
Hemavan City borettslag

Sigrid Bull-Gjertsen  
Styreleder

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Forslag til vedtak:** Som møteleder velges ...

### 1.2 Valg av sekretær

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

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

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

### 1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

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

Til sammen . stemmer.

### 1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

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

## 2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

**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. Valg i henhold til vedtekter

### 4.1 Styreleder for 2 år

På valg er: Sigrid Bull-Gjertsen

### 4.2 Varamedlem for 1 år

På valg er: Geir Agnar Nordeng

## 5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden mandag 08.05.2023 til onsdag 15.05.2024.

## Årsrapport Hemavan City borettslag 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Sigrid Bull-Gjertsen  
Styremedlem, Jan Arne Lysfjord  
Styremedlem, Halvor Hilmersen  
Varamedlem styre, Geir Agnar Nordeng

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

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

### Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

I tillegg til vanlig styrearbeid har styret arbeidet med ferdigstilling av mangler fra utbygger. Styret har også arbeidet med å sikre borettslagets likviditet.

### Lagets drift og økonomi

Hemavan City borettslag består av 10 leiligheter og ligger i Rana kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP0002474456.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Mo i Rana, 29.04.2024

For Styret i Hemavan City borettslag

Sigrid Bull-Gjertsen  
Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2023 Hemavan City borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>INNETEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		366 840	275 040	366 783	410 047
IN andel renter og avdrag		698 729	374 282	585 600	878 540
Andre inntekter	1	31 788	309	0	0
Sum inntekter		1 097 357	649 632	952 383	1 288 587
<b>KOSTNADER</b>					
Personalkostnader	2	1 530	1 530	1 530	1 530
Styrehonorar	3	30 000	30 000	30 000	30 000
Revisjonshonorar	4	8 498	7 875	8 000	8 800
Forretningsfjrrerhonorar		43 944	42 804	43 800	45 300
Teknisk/juridisk r³ dgivning/Andre tjenester		52 562	0	1 570	31 570
Drift/vedlikehold	5	32 794	52 318	45 800	48 800
Kabel-tv/internett		30 726	29 781	31 100	31 100
Forsikringer	6	105 392	117 073	106 733	105 410
Kommunale avgifter		103 234	86 950	95 300	105 387
Kontorrekvisita, trykksaker		120	235	300	300
Telefon og porto		330	325	450	450
Andre driftskostnader	7	2 287	3 813	2 400	2 400
Sum kostnader		411 417	372 704	366 983	411 047
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>685 940</b>	<b>276 927</b>	<b>585 400</b>	<b>877 540</b>
<b>FINANSINNEKT. OG -KOST</b>					
Renteinntekter		5 365	4 065	200	1 000
Rentekostnader		699 111	375 555	585 600	878 540
<b>RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.</b>		<b>-693 746</b>	<b>-371 491</b>	<b>-585 400</b>	<b>-877 540</b>
<b>RESULTAT</b>		<b>-7 806</b>	<b>-94 563</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overført udekket tap		-7 806	-25 674	0	0
Overført fra egenkapital		0	-68 889	0	0

Balanse 2023 Hemavan City borettslag orgnr: 918 341 862

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Varige driftsmidler			
Tomt		450 000	450 000
Bygninger		23 950 000	23 950 000
Sum varige driftsmidler	8	24 400 000	24 400 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum anleggsmidler		24 400 000	24 400 000
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Fordringer			
Husleierestanse		2 376	11 432
Periodisering kostnader		110 593	115 268
Andre fordringer		98 572	52 010
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	9	18 636	33 191
Sum omløpsmidler		230 178	211 901
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 630 178</b>	<b>24 611 901</b>

Balanse 2023 Hemavan City borettslag orgnr: 918 341 862

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelskapital		50 000	50 000
Udekket tap		-33 480	-25 674
Sum egenkapital	10	16 520	24 326
<b>GJELD</b>			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantepån	11	14 640 000	14 640 000
Borettsinnskudd	12	9 760 000	9 760 000
Sum langsiktig gjeld		24 400 000	24 400 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 040	14 070
Mellomregning		18	18
Leverandørgjeld		133 802	112 801
Pålypt lønn, honorarer og feriepenger		63 060	31 530
Pålypte renter		6 738	3 088
Annen kortsiktig gjeld		0	26 068
Sum kortsiktig gjeld		213 658	187 576
Sum gjeld		24 613 658	24 587 576
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 630 178</b>	<b>24 611 901</b>
Pantstillelser	13	24 400 000	24 400 000

Hemavan City borettslag

Regnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Sigrud Bull-Gjertsen  
Styreleder

Halvor Hilmersen  
Styremedlem

Jan Arne Lysfjord  
Styremedlem

Noter Hemavan City borettslag orgnr: 918 341 862

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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 rentendringer.

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 fjort 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 fjort opp til pålydende.

Verdsettelse tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Note 1 - Andre inntekter

Andre inntekter er inntektsføring av avsatte kostnader eldre enn 3 år.

Note 2 - Personalkostnader

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	1 530	1 530
Sum	1 530	1 530

### Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

### Note 3 - Styrehonorar

Honoraret til styret er p<sup>3</sup> kr 30 000, som ikke er utbetalt men er avsatt i regnskapet.

### Note 4 - Revisjon

	2023	2022
6700 Revisjon	8 498	7 875
Sum	8 498	7 875

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordin<sup>3</sup> r revisjon.

### Note 5 - Drift/vedlikehold

	2023	2022
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	32 794	32 318
6630 E genandel forsikringsskader	0	20 000
Sum	32 794	52 318

### Drift/vedlikehold

Styret mener at det gjennomf<sup>3</sup> rte vedlikeholdet er tilstrekkelig for <sup>3</sup> oppveie verdiforringelse av bygningene.

### Note 6 - Forsikringer

	2023	2022
7500 Forsikringspremier	105 392	117 073
Sum	105 392	117 073

### Note 7 - Andre driftskostnader

	2023	2022
7720 Generalforsamling	300	1 620
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	1 987	2 193
Sum	2 287	3 813

### Note 8 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk.kost	Regnsk.verdi 01.01	Til-/avgang	i rets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12	Ansk. <sup>3</sup> r
Bygninger	23 950 000	23 950 000	0	0	23 950 000	2019
Tomt	450 000	450 000	0	0	450 000	2019
Sum varige driftsmidler	24 400 000	24 400 000	0	0	24 400 000	

### Bygninger, avskrivning

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomf<sup>3</sup> r, jfr. note om vedlikehold.

### Tomt

Tomten er vurdert til kr 450 000,-.

### Note 9 - Bankinnskudd

	2023	2022
1920 Driftskonto 1503.82.84417	18 636	33 191
Sum	18 636	33 191

Dersom det er saldo p<sup>3</sup> konto 1950 skattetrekkkonto, best<sup>3</sup> r det av bundne midler til dekning av selskapets skattegjeld.

### Note 10 - Egenkapital

	2023	2022
Andelskapital	50 000	50 000
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-25 674	68 889
i rets resultat	-7 806	-94 563
Sum egenkapital pr. 31.12.	16 520	24 326

### Andeler

Antall andeler i borettslaget er 10.

### Note 11 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Bygninger
L³ nenummer:	12139126597
L³ netype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.60 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2059
Opprinnelig lånebeløp:	14 640 000
L³ nesaldo 01.01:	14 640 000
Avdrag i perioden:	0
L³ nesaldo 31.12:	14 640 000
Saldo 5 år frem i tid:	14 640 000

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld låne n 12139126597	2	1 608 000	3 216 000
	4	1 488 000	5 952 000
	2	1 428 000	2 856 000
	2	1 308 000	2 616 000

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	2	1 608 000	1 705
L³ n 12139126597 har første avdrag 30.06.2030 med kr 93 145	4	1 488 000	1 578
	2	1 428 000	1 514
	2	1 308 000	1 387

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

### Annen langsiktig gjeld (IN andelseiere)

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

### Note 12 - Borettsinnskudd

	2023	2022
2250 Borettsinnskudd	9 760 000	9 760 000
Sum	9 760 000	9 760 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 13 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 24 400 000,-, er stillet som sikkerhet for pantsikret gjeld, som utgjør kr 24 400 000,- pr. 31.12.

### Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	24 326	368 889
B. Endringer i disponible midler:		
i rets resultat (se resultatregnskap)	-7 806	-94 563
Avdrag langsiktige lån	0	-250 000
B. i rets endring disponible midler	-7 806	-344 563
C. Disponible midler	16 520	24 326
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	230 178	211 901
Kortsiktig gjeld	-213 658	-187 576
Disponible midler	16 520	24 326

### Resultat og balanse med noter for Hemavan City borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

#### For Hemavan City borettslag

Styreleder	Sigrid Bull-Gjertsen (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Jan Arne Lysfjord (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Halvor Hilmersen (sign.)	04.04.2024

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Hemavan City Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hemavan City Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2023</li><li>Resultatregnskap for 2023</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av

sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Roger Rambjør  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Rambjør, Roger Ådnanes**

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-680193

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-18 20:39:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HUKF4-Q7IFM-1UAQZ-EEHT1-CLXQO-BNEIS

Dokumentet er signert digitalt, med Penneo.com. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

**Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?**

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



## 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


### BRØNNØYSUND


### SANDNESSJØEN

--	--

App Store:



Google Play:



### MOSJØEN




## VEDTEKTER

for Hemavan City borettslag org nr. 918 341 862

Vedtatt på stiftelsesmøte den 22.11.2016.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Hemavan City borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen fritids/feriebolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

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

Hemavan City BRL er et frittstående borettslag i Storumans kommun, Hemavan med forretningskontor i Rana kommune. Forretningsførselen forestås av MOBO Helgeland BBL.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget.

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

(4) I tillegg har juridisk person rett til å eie inntil 20 % av andelene.

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

#### 2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som 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 vedtektenes.

(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

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

### 4. Boret og bruksoverlating

#### 4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### 4-2 Bruksoverlating

(1) Det kreves styregodkjennelse av ny andelseier.

Utleie er tillatt uten styrets samtykke. Leieboer plikter å følge gjeldende ordensregler i 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 karmner.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

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

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

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av tre til fem styremedlemmer med 0 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 forretningsfører 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.

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

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

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

(3) 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**

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

#### **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.

Til andelseiere i Hemavan City borettslag

## Varsel om endring av felleskostnader

### Økning av fellesutgifter

Styret i Hemavan City borettslag har vedtatt å øke de månedlige fellesutgiftene gjeldende fra 1. januar 2023.

Bakgrunn for styrets vedtak er:

- Konsumprisendringer
  - Generell prisstigning
- Forventet kommunal gebyrendring fra 01.01.2023
  - Vann og avløp forutsettes øket med 5%
  - Renovasjon forutsettes øket med 3,5%
- Forventet renteøkning i 2023
- Sikring av forsvarlig likviditet

Styrets vedtak medfører følgende endringer av felleskostnadene pr. måned:  
Gjeldende felleskostnad kr 2.292,- **ny felleskostnad fra 1. januar 2023 kr 3.057,-**

Nye innbetalingsblanketter vil bli tilsendt. Dette **gjelder ikke** de som har AvtaleGiro, E-faktura eller EHF, her vil endringen bli automatisk registrert. For ordens skyld gjør vi imidlertid oppmerksom på at dersom du har avtalt beløpsbegrensning på AvtaleGiro, så bør du undersøke om ny månedlig husleie ligger innenfor dette beløpet.

For å se mer informasjon om felleskostnadene og din leilighet samt borettslaget kan du logge deg inn, eller registrere deg som bruker i portalen. <https://www.moborana.no/> - velg portal og følg veiledning derfra.

Mo i Rana, 21.11.2022  
For styret i Hemavan City borettslag

Sigrid Bull-Gjertsen (sign.)  
Styreleder



## 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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Fjällstigen 7B  
8610 MO I RANA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana  
Saksbehandler: Leonore Forseng

Telefon: 911 74 602  
E-post: leonore.forseng@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 videreformidlet 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