



aktiv.

Dalbakken 17B, 8630 STORFORSHEIA

Fin andelsleilighet i rekke med god beliggenhet, garasjeplass, stor terrasse og romslig kjeller med potensiale.



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Tomi Christian Johansen

Mobil 416 01 710

E-post tomi.johansen@aktiv.no

Aktiv Mo i Rana

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 535 226,-
Omkostn.: Kr 17 235,-
Total ink omk.: Kr 2 042 461,-
Felleskostn.: Kr 6 944,-
Selger: Kine Bordevik Myrvang

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total: 84/126 m²
Tomtstr.: 12358 m²
Soverom: 3
Antall rom: 9
Gnr./bnr. Gnr. 87, bnr. 197
Andelsnr.: 48

Oppdragsnr.: 1802240022

Fin andelsleilighet i rekke med god beliggenhet, garasjeplass, stor terrasse og romslig kjeller med

Fin andelsleilighet i rekke!

- God beliggenhet med god avstand til neste bebyggelse
- Garasjeplass
- Stor terrasse med levegger
- Romslig kjeller med potensiale
- Vedovn
- Varmpepumpe
- Vinduer og ytterdører er fra 2013/2014
- I 2019/2020 ble yttervegger utvendig utlektet, isolasjonen ble skiftet ut og det ble lagt ny ytterkledning

Disse leiligheten på Heia har økt betraktelig i attraktivitet, etter at den nye veien ble ferdigstilt.

Kjøretiden til sentrum av Mo i Rana ble da betydelig forkortet.

Hvor ellers kan man kjøpe ett romslig rekkehus til en fornuftig pris akkurat nå?

Når det er nevnt, så er det meste av nødvendige fasiliteter på Heia, slik som butikk, skole, barnehage og idrettslag med mer.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	22
Plantegning	38
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	74
Nabolagsprofil	119
Budskjema	129

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 84 m²

BRA - e: 42 m²

BRA totalt: 126 m²

TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 42 m² Uinnredet kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 42 m² Entré/gang, Kjøkken, Stue og Trapperepos

2. etasje

BRA-i: 42 m² Trappegang, Soverom 1, Kott 1, Bad/wc, Soverom 2, Soverom 3 og Kott 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 m² Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

12358 m²

Tomtebeskrivelse

Flat opparbeidet tomt med plen og parkeringsplasser for beboere.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligstrøk på Storforshei i Rana kommune, ca. 28 km fra Mo i Rana sentrum og ca. 16 km fra Mo i Rana

Lufthavn Røssvoll. På Storforshei finnes bl.a. barne- og ungdomsskole, barnehage, dagligvareforretning, bensinstasjon, frisør, og busstopp m/ bussforbindelse til Mo i Rana.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en leilighet i rekke fra 1964, bygd over 3 plan.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende rekkehusbebyggelse og småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Barnehage/Skole/Fritid

Storforshøi barne- og ungdomsskole (1-10 klasse)

Skolekrets

Polarsirkelen vgs. - Mjølan

Bygningssakkyndig

Verdi Eiendomstakst Helgeland AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Støpt såle med grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.

Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater.

Verditakst

Kr 1 500 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja.

Beskrivelse: Sprekk i mur i kjelleren.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Strømkabler i kjellern

Arbeid utført av: Botn

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ny bordkledning Isolasjon Ny trapp og terrasse på bakside.

Arbeid utført av: MBA

Innhold

Entré, Kjøkken, Stue, 3 Soverom, Trapperom, 2 Kott, Bad og Uinnredet kjellerrom.

Øvrig: Terrasse i tilknytning stue.

Standard

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

Utvendig

Vinduer,TG2

1. etasje: Vinduer av pvc med 2-lags isolerglass. 2. etasje: Malt vindu av tre med 2-lags isolerglass fra 2013 på baderommet, for øvrig vinduer av pvc med 2-lags isolerglass.

Kjelleretasje: Malt vindu av tre med 1-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ved veldig lave utvendige temperaturer kan det føles som det trekker fra kjøkkenvinduet opplyser eier.

Tiltak

- Tiltak:
- Overvåk tilstanden.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Dører,TG2

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

Terrassedør: Isolert dør av pvc med 2-lags isolerglassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Hovedinngangsdør: Noe sår og merker i dørblad og dørstokk.

Tiltak

- Tiltak:
- Utbedring av skader bør vurderes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Utvendige trapper,TG3

Trapp foran hovedinngangsdøren: Åpent trappetrinn til takoverbygget repos. Enkelt rekkverk montert langs den ene siden av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig

Overflater,TG2

Gulv er dekket med belegg, laminat og malte gulvbord. Gulvvarme: 1. etasje: Ingen rom med gulvvarme. 2. etasje: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc. Kjelleretasje: Ingen rom med gulvvarme. Vegger er dekket med malte panelplater, malt tapet, tapet og malt tapet. Himlinger er dekket med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Manglende avslutning mellom laminat og dørterskel. Tegn til tidligere overoppheting i himlingen på det ene soverommet.

Tiltak

- Tiltak:
- Tiltak for å lukke avvik bør vurderes.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Per i dag er det ikke krav til radonmåling hvis boligen bebos av eier. Hvis boligen eller deler av boligen skal leies ut er det krav til radonmåling.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Rom Under Terreng,TG2

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble fuktmålt i vegger og gulv i kjelleretasjen ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert. Det bemerkes at det ikke er etablert fuktsperre mot grunnen.

Tiltak

- Tiltak:
- Ved innredning av kjelleren, sørg for tilfredsstillende konstruksjonsoppbygging.

Overvåk tilstanden.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper,TG3

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje: Malt tett trett tretrapp. Laminat i inntrinn og opptrinn. Håndløper fra ca. 2018 langs den ene siden av trappeløpet. Malte stående spiler fra ca. 2021 langs den andre siden av trappeløpet. Trapp mellom 1. etasje og

kjelleretasje: Åpen tretrapp med repos. Spiler og håndløper langs den ene siden av trappeløpet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje: Lysåpninger som overstiger 10 cm mellom spiler.

Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje: Lysåpninger imellom spiler og opptrinn overstiger 10 cm. Manglende gelender langs den ene siden av trappeløpet. TG3.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør/må monteres tilfredsstillende gelender/håndløper ved kjellertrappen. Ved små barn i huset bør lysåpninger minskes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige dører,TG2

Malte heltre speildører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Enkelte dører har tørkesprekker i maling. Dør til bad subber i karm.

Tiltak

- Tiltak:
- Dør til bad bør justeres. Det bør påregnes overflatebehandling av enkelte dører.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom

2. etasje > Bad/wc

Overflater vegger og himling,TG2

Vegger er tekket med våtromsplater. Himling er tekket med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Sokkellist er ikke montert helt mot hjørne.

Tiltak

- Tiltak:
- Det bemerkes at våtrommet fungerer med disse avvikende så lenge det benyttes dusjkabinett, skal det dusjes direkte på overflatene må det gjøres tiltak.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

2. etasje > Bad/wc

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er tekket med belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert. Gulvet rundt sluk har lokalt fall til sluk, for øvrig er gulvet tilnærmet flatt.

Tiltak

- Andre tiltak:

- I henhold til fall mot sluk, vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall mot sluk. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør man påse at badet bygges med riktig/tilfredsstillende fall mot sluk.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

2. etasje > Bad/wc

Ventilasjon,TG2

Baderommet har mekanisk avtrekk av nyere dato i himling.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Kjøkken

1. etasje > Kjøkken

Avtrekk,TG2

Mekanisk avtrekk over komfyren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Manglende deksel på belysningen, samt manglende bryterknapp på belysningen.

Tiltak

- Tiltak:

- Utskiftning av ventilator bør vurderes.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Vannrør av kobber. Innvendig hovedstoppekran av eldre dato montert i kjeller. Enkelt opplegg for vaskemaskin i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

- Innvendig hovedstoppekran uten kuleventil.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

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

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør,TG2

Avløpsrør av plast og soil.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon,TG2

1. etasje: Etasje har mekanisk avtrekk på kjøkken, for øvrig naturlig ventilasjon. 2.

etasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på bad/wc, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og ventiler i yttervegger. Kjelleretasje: Etasjen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registret ventiler i kjeller som er tettet igjen.

Tiltak

- Tiltak:
- Ventiler bør åpnes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Andre VVS-installasjoner,TG2

Luft-til-luft varmepumpe av merket IVT Nordic Inverter av eldre ukjent årstall montert i stuen. Varmepumpen var ikke i bruk ved befaring. Nåværende eier har ikke fått utført noe service på varmepumpen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.
- Nærmere undersøkelser anbefales. Utskiftning av varmepumpen må påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannsbereder av merket ctc FerroFil på ca. 200 liter og 2000 watt, plassert i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

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

- Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca. 20 år.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Elektrisk anlegg,TG3

El-skap plassert øverst i trappeløpet mellom 1. etasje og kjelleretasje. Skrusikringer og måler. 35 amp hovedsikring.

Tomteforhold

Drenering,TG2

Drenering av ukjent type og årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Drenering av ukjent type og årstall.

Tiltak

- Tiltak:

- Ved eventuell innredning av kjeller må man sørge for at det er egnet konstruksjons oppbygging og blir benyttet egnede materialer.

Grunnmur og fundamenter,TG2

Støpt såle med grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

- Sprekk i betonggulvet i kjelleretasjen. Det er sprekk innvendig i kjelleryttervegger.

Tiltak

- Andre tiltak:

- På generelt grunnlag bør sprekker og riss i puss tettes. Overvåk tilstand.

Kostnadsestimat : Under 10 000

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Utvendig:

- Vinduer og ytterdører er fra 2013/2014.
- I 2019/2020 ble yttervegger utvendig utlektet, isolasjonen ble skiftet ut og det ble lagt ny ytterkledning.

Innvendig:

- Gulvet i stuen og i trappegangen er fra ca. 2021.
- Gulvet på 2 av soverommene er fra 2018.

TV/Internett/Bredbånd

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

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

Parkering

Parkering i leid garasje tilknyttet leiligheten og på felles biloppstillingsplass.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP563246

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten.

Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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.

Energi

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring, luft-til-luft varmepumpe og annen elektrisk oppvarming.

NB! Varmepumpen har p.t en feilkode.

Selger mener at dette kan skyldes manglende service.

Kjøper er selv ansvarlig i å utbedre dette.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 490 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 533 579

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 027 598

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer: Forr.førsel, drift/vedlikehold, kabel-tv/internett, kommunale avgifter, utvendig forsikring m.m

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 944

Andel Fellesgjeld

Kr 535 226

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

14.03.2024

Andel fellesformue

Kr 54 721

Andel fellesformue dato

14.03.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Heia Borettslag A/I

Organisasjonsnummer

950127015

Andelsnummer

48

Om borettslaget

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12123320342, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 14.03.2024: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 3
Saldo per 14.03.2024: 568 180
Andel av saldo: 8 059
Første termin/første avdrag: 31.12.2005 (siste termin 30.06.2025)
Flytende rente

Lånenummer: 12123320334, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 14.03.2024: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 41
Saldo per 14.03.2024: 8 363 724
Andel av saldo: 118 626
Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.06.2044)
Flytende rente

Lånenummer: 16363220073, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 14.03.2024: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 74
Saldo per 14.03.2024: 28 804 234
Andel av saldo: 408 541
Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 31.12.2060)
Flytende rente

Sikringsordning fellesgjeld

Sikring mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes
Sikringsordning AS org.nr. 998102391 fra 01.01.2013.
Oppsigelse før 1.des med virkning fra kommende årsskifte.

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Mobo Helgeland Bbl

Eierskiftegebyr

Kr 5995

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 87, bruksnummer 197 i Rana kommune. Andelsnr. 48 i Heia Borettslag A/l med orgnr. 950127015

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 20.11.1964

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.11.1964.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 490 000 (Prisantydning)

535 226 (Andel av fellesgjeld)

2 025 226 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

5 995 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

17 235 (Omkostninger totalt)

2 042 461 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 17 235

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

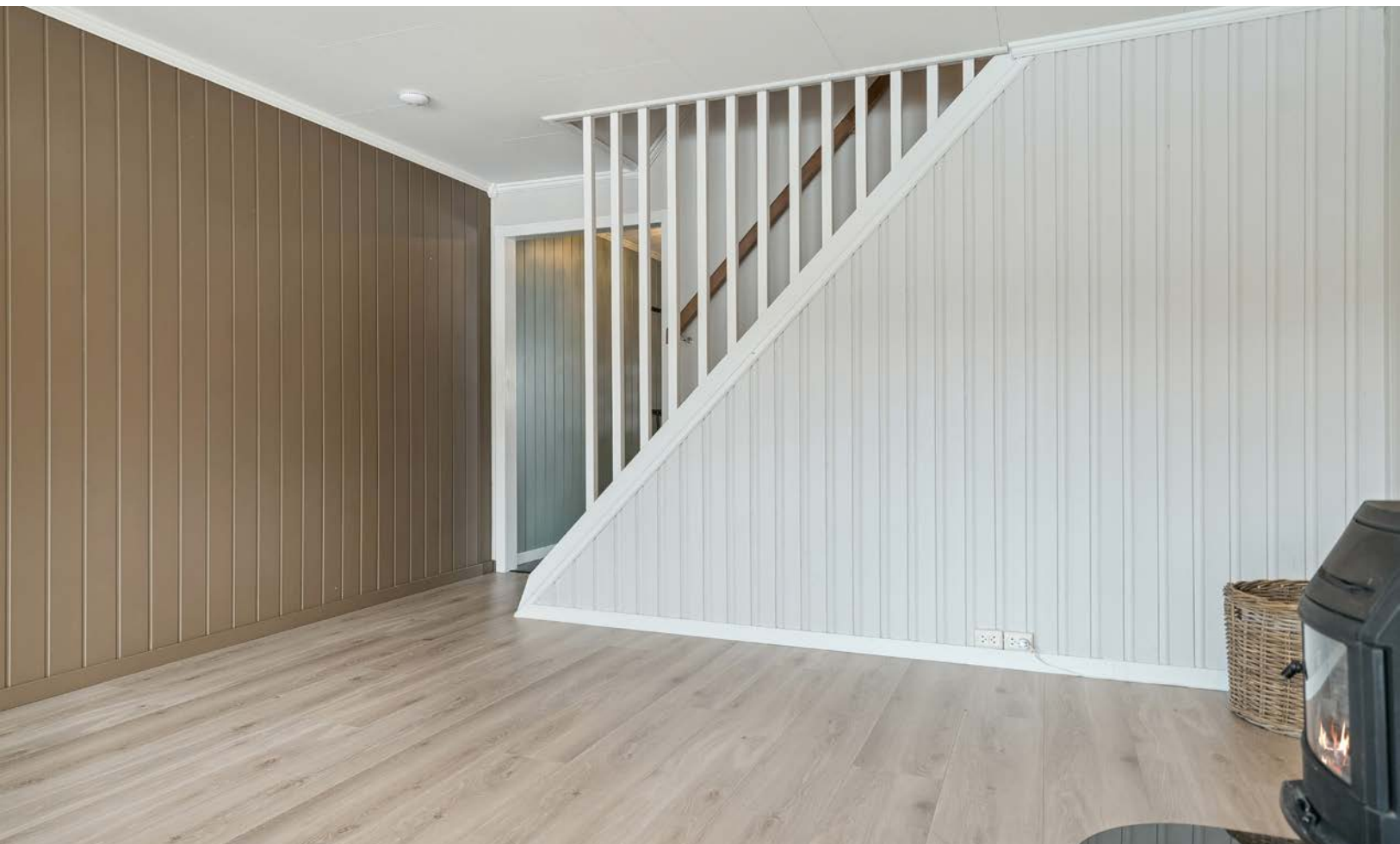
Måehvie Eiendomsmegling AS, Nordahl Griegs gate 6
8622 Mo i Rana
Tlf: 755 77 880

Salgsoppgavedato
26.04.2024





















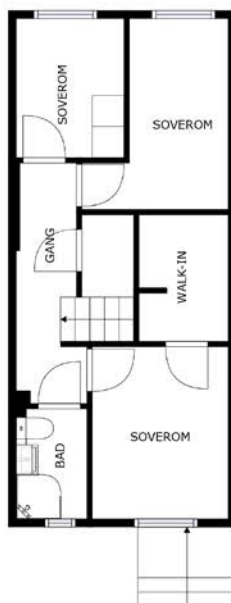






Plantegning

FLOOR 2



Plantegningen er ikke måltbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

FLOOR 1



Plantegningen er ikke måltbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

BASEMENT



Plantegningen er ikke måltbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Plantegningen er ikke målt, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Dalbakken 17B, 8630 STORFORSHEIA

 RANA kommune

 gnr. 87, bnr. 197

 Andelsnummer 48

Markedsverdi

1 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 02.04.2024

Rapportdato: 09.04.2024

Oppdragsnr.: 12315-1914

Referansenummer: JJ5452

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakt AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Ørjan Klausen



**Verdi
Eiendomstakt**

VETNO



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

Verdi Eiendomstakst

Verdi Eiendomstakst AS ble grunnlagt i 2011. Den gang da som nå, med tydelige verdier og en grunnleggende visjon om å hjelpe folk på Helgeland med en trygg bolighandel. Dette slik at reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker IKKE oppstår i etterkant av eierskiftet.

Hele Helgeland er vårt geografiske område, og vi er i dag lokalisert i Mo i Rana.

Hvis du ønsker å lese mer om oss kan du gjerne besøke vår nettside www.vet.no.



Rapportansvarlig

Dag Ottar Mikalsen
Uavhengig Takstingeniør
dagottar@vet.no
411 11 466

Medansvarlig

Simon Marius Aag
Uavhengig Takstingeniør
simon@vet.no
994 92 232



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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppgraderinger av nyere dato:

Utvendig:

- Vinduer og ytterdører er fra 2013/2014.
- I 2019/2020 ble yttervegger utvendig utlektet, isolasjonen ble skiftet ut og det ble lagt ny ytterkledning.

Innvendig:

- Gulvet i stuen og i trappegangen er fra ca. 2021.
- Gulvet på 2 av soverommene er fra 2018.

Takstmannen bemerker at alle bygningsdeler ikke er medtatt i denne rapporten ettersom utvendige forhold faller inn under borettslagets vedlikeholdsansvar. Det bemerkes at kostnader for utskifting/vedlikehold vil komme på felleskostnader.

Rekkehus - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med profilerte takplater av stål.

Renner og nedløp av metall.

Pipen er tekket med heldekkende beslag.

En luftehatt.

Yttervegger av reisverk av tre som er isolert med 15 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning.

I 2019/2020 ble yttervegger utvendig utlektet, isolasjonen ble skiftet ut og det ble lagt ny ytterkledning.

Saltak takkonstruksjon av tre.

1. etasje: Vinduer av pvc med 2-lags isolerglass.

2. etasje: Malt vindu av tre med 2-lags isolerglass fra 2013 på baderommet, for øvrig vinduer av pvc med 2-lags isolerglass.

Kjelleretasje: Malt vindu av tre med 1-lags glass fra byggeår.

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

Terrassedør: Isolert dør av pvc med 2-lags isolerglassfelt.

Terrasse på ca. 15 m² med stående rekkverk og leegger.

Konstruksjon av tre.

Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Trapp foran hovedinngangsdøren:

Åpent trappetrinn til takoverbygget repos. Enkelt rekkverk montert langs den ene siden av konstruksjonen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med beleg, laminat og malte gulvbord.

Gulvvarme:

1. etasje: Ingen rom med gulvvarme.
 2. etasje: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc.
- Kjelleretasje: Ingen rom med gulvvarme.

Vegger er tekket med malte panelplater, malt tapet, tapet og malt tapet.

Himlinger er tekket med malte plater.

Etasjeskille/gulv av trebjelkelag.

Støpt såle på grunnen i kjelleretasjen.

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

Boligen har et innvendig pipeløp av teglstein som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.

Sotluke montert i kjeller.

Boligen har et ildsted, vedovn i stuen. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.

Pipen ble sist feiet i 2023.

Siste tilsyn ble også utført i 2023, ingen anmerkninger.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje:

Malt tett trett tretrapp. Laminat i inntrinn og opptrinn. Håndløper fra ca. 2018 langs den ene siden av trappeløpet. Malte stående spiler fra ca. 2021 langs den andre siden av trappeløpet.

Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje:

Åpen tretrapp med repos. Spiler og håndløper langs den ene siden av trappeløpet.

Malte heltre speildører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc

Baderommet ble sist pusset opp i 2013 i følge tidligere salgsopplysninger. Dokumentasjon foreligger ikke.

Vegger er tekket med våtromsplater.

Himling er tekket med malte plater.

Gulvet er tekket med beleg.

Plastluk i gulvet under dusjkabinett.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Vegghengt toalett med innebygget sisterner.

Dusjkabinett.

Laminerte skrog med slette fronter under servanten.

Baderommet har mekanisk avtrekk av nyere dato i himling.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Gulv er tekket med belegg.

Vegger er tekket med malt tapet.

Himling er tekket med malte plater.

Laminerte skrog med heltre profilerte eikefronter.

Laminerte benkeplater.

Kjøkkenplater på vegger mellom benkeplater og overskap. Ved befaring var det ikke ferdig tettet mellom benkeplater og kjøkkenplater, dette vil bli ferdigstilt før salg opplyser eier.

Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin.

Noe bruksslitasje i enkelte fronter.

Noe ujevnheter i benkeplateskjøt.

Ved befaring var lyslist under overskap demontert.

Mekanisk avtrekk over komfyren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber.

Innvendig hovedstoppekran av eldre dato montert i kjeller.

Enkelt opplegg for vaskemaskin i kjeller.

Avløpsrør av plast og soil.

1. etasje:

Etasje har mekanisk avtrekk på kjøkken, for øvrig naturlig ventilasjon.

2. etasje:

Etasjen har mekanisk avtrekk på bad/wc, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og ventiler i yttervegger.

Kjelleretasje:

Etasjen har naturlig ventilasjon.

Luft-til-luft varmepumpe av merket IVT Nordic

Inverter av eldre ukjent årstall montert i stuen.

Varmepumpen var ikke i bruk ved befaring.

Nåværende eier har ikke fått utført noe service på varmepumpen.

Varmtvannsbereider av merket ctc FerroFil på ca.

200 liter og 2000 watt, plassert i kjelleretasjen.

El-skap plassert øverst i trappeløpet mellom 1.

etasje og kjelleretasje.

Skrusikringer og måler.

35 amp hovedsikring.

Monter ny røykvarsler i kjelleretasjen.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Drenering av ukjent type og årstall.

Støpt såle med grunnmur/kjelleryttervegger av betong.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	126 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	126 m ²
Totalpris	2 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

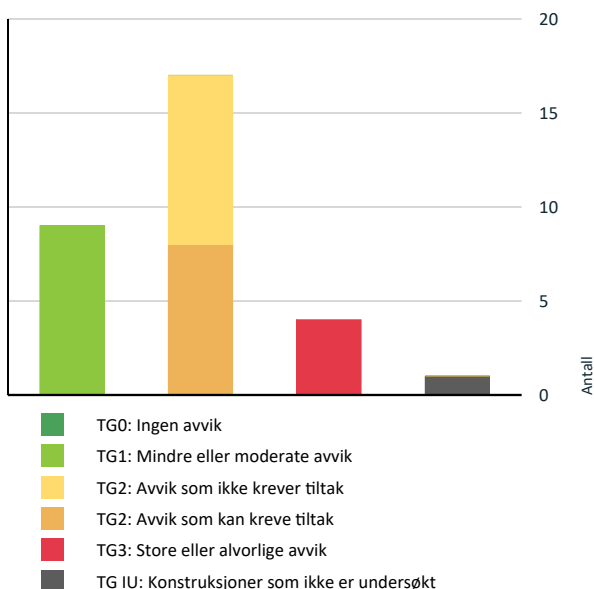
Rekkehus

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

Det foreligger godkjente byggemelte tegninger datert 16.07.1963

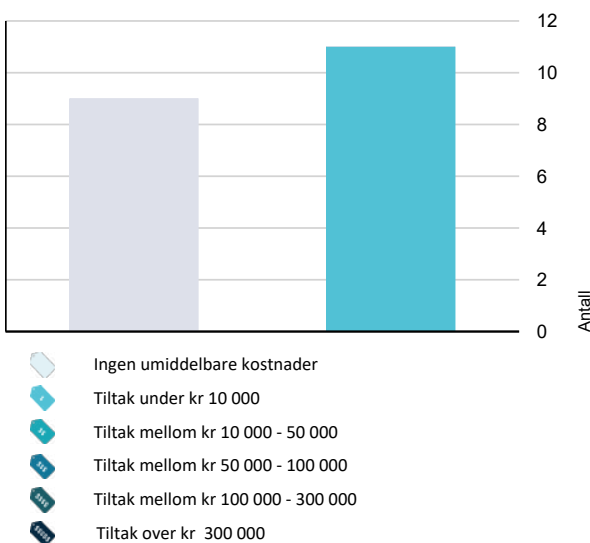
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det er ikke montert rekkverk.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje:
Lysåpninger som overstiger 10 cm mellom spiler.

Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje:
Lysåpninger mellom spiler og opptrinn overstiger 10 cm.
Manglende gelender langs den ene siden av trappeløpet. TG3.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El-skap plassert øverst i trappeløpet mellom 1. etasje og kjelleretasje.
Skrusikringer og måler.
35 amp hovedsikring.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold

[Gå til side](#)

Monter ny røykvarsler i kjelleretasjen.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Noe sår og merker i dørblad og dørstokk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte dører har tørkesprekker i maling.
Dør til bad subber i karm.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert ventiler i kjeller som er tettet igjen.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca. 20 år.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Drenering av ukjent type og årstall.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Sprekk i betonggulvet i kjelleretasjen.
Det er sprekk innvendig i kjelleryttervegger.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved veldig lave utvendige temperaturer kan det føles som det trekker fra kjøkkenvinduet opplyser eier.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Manglende avslutning mellom laminat og dørterskel.
Tegn til tidligere overoppheting i himlingen på det ene soverommet.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble fuktmålt i vegger og gulv i kjelleretasjen ved befarings, forhøyede fuktverdier ble registrert.
Det bemerkes at det ikke er etablert fuktsperre mot grunnen.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sokkellist er ikke montert helt mot hjørne.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

Det ble fuktmålt ved befarings, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Gulvet rundt sluk har lokalt fall til sluk, for øvrig er gulvet tilnærmet flatt.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Manglende deksel på belysningen, samt manglende bryterknapp på belysningen.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Innvendig hovedstoppekran uten kuleventil.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-
installasjoner er oppbrukt.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår

1964

Kommentar

Ferdigattest datert 20.11.1964

Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard

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

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje. Les tilstandsrapporten nøye for utfyllende informasjon.

UTVENDIG

Takteking

Taket er tekket med profilerte takplater av stål.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.

Pipen er tekket med heldekkende beslag.

En luftehatt.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av reisverk av tre som er isolert med 15 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning.

I 2019/2020 ble yttervegger utvendig utlekket, isolasjonen ble skiftet ut og det ble lagt ny ytterkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Saltak takkonstruksjon av tre.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

1. etasje: Vinduer av pvc med 2-lags isolerglass.

2. etasje: Malt vindu av tre med 2-lags isolerglass fra 2013 på badetrommet, for øvrig vinduer av pvc med 2-lags isolerglass.

Kjelleretasje: Malt vindu av tre med 1-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Ved veldig lave utvendige temperaturer kan det føles som det trekker fra kjøkkenvinduet opplyser eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

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

Terrassedør: Isolert dør av pvc med 2-lags isolerglassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Noe sår og merker i dørbblad og dørstokk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av skader bør vurderes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sår og merker i dørbblad og dørstokk.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 15 m² med stående rekkverk og levegger.

Konstruksjon av tre.

Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Utvendige trapper

Trapp foran hovedinngangsdøren:

Åpent trappetrinn til takoverbygget repos. Enkelt rekkverk montert langs den ene siden av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Trapp foran inngangsdøren.

INNENDIG

TO 2 Overflater

Gulv er dekket med belegg, laminat og malte gulvbord.

Gulvvarme:

1. etasje: Ingen rom med gulvvarme.
 2. etasje: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc.
- Kjelleretasje: Ingen rom med gulvvarme.

Vegger er dekket med malte panelplater, malt tapet, tapet og malt tapet.

Himlinger er dekket med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende avslutning mellom laminat og dørterskel.

Tegn til tidligere overoppheting i himlingen på det ene soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik bør vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Manglende avslutning mellom laminat og dørterskel.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/gulv av trebjelkelag.

Støpt såle på grunnen i kjelleretasjen.

TO 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Per i dag er det ikke krav til radonmåling hvis boligen bebos av eier. Hvis boligen eller deler av boligen skal leies ut er det krav til radonmåling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TO 1 Pipe og ildsted

Boligen har et innvendig pipeløp av teglstein som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.

Sotluke montert i kjeller.

Boligen har et ildsted, vedovn i stuen. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.

Pipen ble sist feiet i 2023.

Siste tilsyn ble også utført i 2023, ingen anmerkninger.



Kontroll av sotluken.



Noe avflassing på pipen i stuen.

TO 2 Rom Under Terreng

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble fuktmålt i vegger og gulv i kjelleretasjen ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert.

Det bemerkes at det ikke er etablert fuktsperre mot grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved innredning av kjelleren, sørg for tilfredsstillende konstruksjonsoppbygging.

Overvåk tilstanden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktmåling i gulvet.



Fuktmåling i vegger.

TO 3 Innvendige trapper

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje:

Malt tett tretrapp. Laminat i inntrinn og opptrinn. Håndløper fra ca. 2018 langs den ene siden av trappeløpet. Malte stående spiler fra ca. 2021 langs den andre siden av trappeløpet.

Tilstandsrapport

Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje:
Åpen tretrapp med repos. Spiler og håndløper langs den ene siden av trappeløpet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje:
Lysåpninger som overstiger 10 cm mellom spiler.

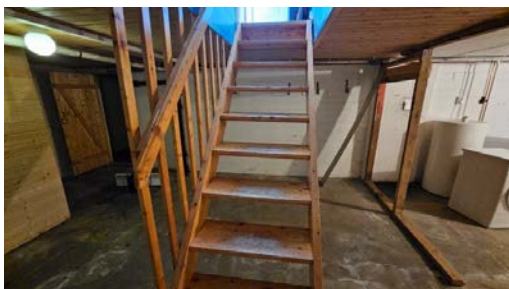
Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje:
Lysåpninger imellom spiler og opptrinn overstiger 10 cm.
Manglende gelender langs den ene siden av trappeløpet. TG3.

Konsekvens/tiltak

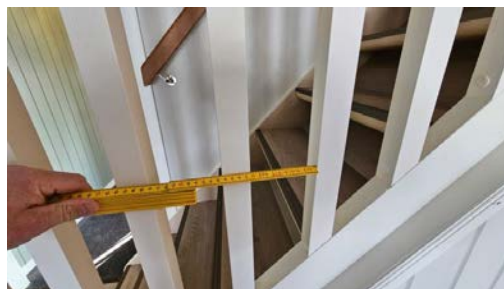
- Andre tiltak:

Det bør/må monteres tilfredsstillende gelender/håndløper ved kjellertrappen.
Ved små barn i huset bør lysåpninger minskes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp mellom kjelleretasje og 1. etasje.



Måling av lysåpninger mellom spiler.

TG 2 Innvendige dører

Malte heltre speildører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører har tørkesprekker i maling.
Dør til bad subber i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør til bad bør justeres.
Det bør påregnes overflatebehandling av enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Innvendige dører er malt i etterkant.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet ble sist pusset opp i 2013 i følge tidligere salgsopplysninger. Dokumentasjon foreligger ikke.

2. ETASJE > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Vegger er dekket med våtromsplater.

Himling er dekket med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

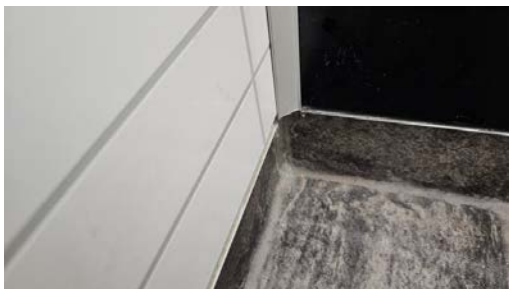
Sokkellist er ikke montert helt mot hjørne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bemerkes at våtrommet fungerer med disse avvikende så lenge det benyttes dusjkabinett, skal det dusjes direkte på overflatene må det gjøres tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sokkellist baderomsplater går ikke helt inn til hjørnet.

2. ETASJE > BAD/WC

Overflater Gulv

Gulvet er dekket med belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Gulvet rundt sluk har lokalt fall til sluk, for øvrig er gulvet tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

I henhold til fall mot sluk, vær oppmerksom ved bruk.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall mot sluk. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør man påse at badet bygges med riktig/tilfredsstillende fall mot sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktmåling i gulvet.

2. ETASJE > BAD/WC

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulvet under dusjkabinettet.



Kontroll av sluk.



en ene foten til dusjkabinettet står nesten i konflikt med slukristen.

2. ETASJE > BAD/WC

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blande batteri.

Vegghengt toalett med innebygget systerne.

Dusjkabinett.

Laminerte skrog med slette fronter under servanten.



Misfarging i silikon som er mellom servant og vegg.

2. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk av nyere dato i himling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Gulv er tekket med belegg.
Vegger er tekket med malt tapet.
Himling er tekket med malte plater.

Laminerte skrog med heltre profilerte eikefronter.

Laminerte benkeplater.

Kjøkkenplater på vegger mellom benkeplater og overskap. Ved befaring var det ikke ferdig tettet mellom benkeplater og kjøkkenplater, dette vil bli ferdigstilt før salg opplyser eier.

Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandeblender. Opplegg for oppvaskmaskin.

Noe bruksslitasje i enkelte fronter.

Noe ujevnheter i benkeplateskjøt.

Ved befaring var lyslist under overskap demontert.



Kontroll av røropplegg under oppvaskkummen.



Enkelte fronter har bruksslitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over komfyren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende deksel på belysningen, samt manglende bryterknapp på belysningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av ventilator bør vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ventilator over komfyren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TO 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.

Innvendig hovedstoppekran av eldre dato montert i kjeller.

Enkelt opplegg for vaskemaskin i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Innvendig hovedstoppekran uten kuleventil.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kontroll av innvendig stoppekran.

TO 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og soil.

Vurdering av avvik:

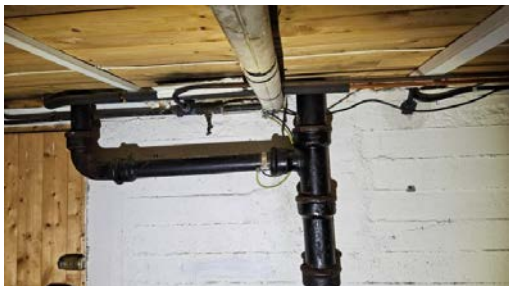
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Kontroll av røropplegg i kjelleretasjen.



Stakepunkt på avløpsrør.



Soiisluk i kjeller.

Ventilasjon

1. etasje:

Etasje har mekanisk avtrekk på kjøkken, for øvrig naturlig ventilasjon.

2. etasje:

Etasjen har mekanisk avtrekk på bad/wc, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og ventiler i yttervegger.

Kjelleretasje:

Etasjen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registret ventiler i kjeller som er tettet igjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventiler bør åpnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket IVT Nordic Inverter av eldre ukjent årstall montert i stuen.

Varmepumpen var ikke i bruk ved befaring.

Nåværende eier har ikke fått utført noe service på varmepumpen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Nærmere undersøkelser anbefales. Utskiftning av varmepumpen må påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av merket ctc FerroFil på ca. 200 liter og 2000 watt, plassert i kjelleretasjen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca. 20 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg

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

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.

El-skap plassert øverst i trappeløpet mellom 1. etasje og kjelleretasje.

Skrusikringer og måler.

35 amp hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

El-installasjonen er fra forskjellige årstall.

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

Ukjent

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

Ja El-installasjonen på badet er fra 2013, samsvarserklæring ikke fremvist.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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?

Ja Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 24.09.2008. Det ble den gangen ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja Ved samtidig bruk av vaskemaskin og tørketrommel vil sikring løse seg ut opplyser eier.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ja

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

Tilstandsrapport

kontroll?

Ja Utett kabelinnføring i el-skapet.

Det bemerkes at det på baderommet er montert en vegghengt reflektorovn i tillegg til varmekablene i gulvet. Usikkerhet angående funksjonen på varmekablene.

Generell kommentar

Da det er over 10 år siden siste kontroll, anbefales det en ny kontroll av el-installasjon. (TG2)

Kostnadsestimat: Under 10 000



Branntekniske forhold

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

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

Monter ny røykvarsler i kjelleretasjen.

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 Brannslukningsapparatet er fra 2022.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Ja Skade på røykvarsler i kjelleretasjen.

Det bemerkes at røykvarsler i 2. etasje er montert på veggen, på generelt grunnlag anbefales det at røykvarslere monteres i himlinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Drenering

Drenering av ukjent type og årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Drenering av ukjent type og årstall.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved eventuell innredning av kjeller må man sørge for at det er egnet konstruksjons oppbygging og blir benyttet egnede materialer.

Grunnmur og fundamenter

Støpt såle med grunnmur/kjelleryttervegger av betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Sprekk i betonggulvet i kjelleretasjen.

Det er sprekk innvendig i kjelleryttervegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På generelt grunnlag bør sprekker og riss i puss tettes.

Overvåk tilstand.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

126 m²/126 m²

Rekkehus: Entré, Kjøkken, Stue, 4 Soverom,
Trapperom, 2 Kott, Bad, Uinnredet kjellerrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

2 000 000

Tillegg for andel fellesformue	+	54 721
Frادrag for andel felles gjeld	-	535 226

Konklusjon markedsverdi

1 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra.

Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

MARKEDSVERDI refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenheten hvor utsikt, solforhold, kommunikasjonstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. I tillegg vil standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessigheter, avvik, heftelser/servitutter m.m. også påvirke markedsprisen. Spesielle forhold som påbegynte, nært forestående eller kjente reguleringsplaner i området vil naturlig nok også kunne påvirke markedsprisen enten opp eller ned. Inkludert i markedsprisen er også tomteverdien som er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedsstilpasning for attraktivitet/beliggenhet. Begrepet «markedsverdi» er den pengeverdien som takstmannen skjønnsmessig mener eiendommen normalt kan forventes å bli omsatt for på det åpne boligmarkedet.

TEKNISK VERDI må ikke forveksles med «markedsverdi». «Teknisk verdi» er basert på normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) minus fradrag for alder, utidsmessigheter, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider etc. I tillegg kommer tomteverdien som er vurdert i henhold til faktorer som nevnt i avsnittet over. Som et eksempel kan nevnes at «teknisk verdi» for en eiendom som ligger i et pressområde, dvs. populært og/eller sentrumsnært område, ofte vil være relativt lik den antatte markedsverdien (kun noen få hunder tusen høyere). For en eiendom som ligger i et mindre pressområde eller langt fra «normale behovsrelaterte fasiliteter» (skole, barnehage, butikk, lege m.m.) så vil normalt den tekniske verdien være betydelig høyere enn antatt markedsverdi. Eller sagt på en annen måte; den antatte markedsverdien vil være betydelig lavere enn den tekniske verdien.

Merknad:

Det er den antatte markedsverdien, som på folkemunne ofte kalles for «takst» eller «verditakst», som normalt er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg på det åpne markedet. Teknisk verdi har i så måte liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens markedsverdi/salgsværdi. Dette til orientering.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Dalbakken 13A ,8630 STORFORSHEIA 84 m ² 1964 3 sov	28-03-2022	1 300 000	1 600 000	561 905	2 161 905	25 737
2 Dalbakken 17D ,8630 STORFORSHEIA 82 m ² 1964 3 sov	27-09-2023	1 400 000	1 350 000	540 918	1 890 918	23 060
3 Malmgata 24F ,8630 STORFORSHEIA 94 m ² 1963 2 sov	15-08-2023	1 650 000	1 600 000	556 369	2 156 369	22 940
4 Dalbakken 13D ,8630 STORFORSHEIA 85 m ² 1963 3 sov	11-10-2021	1 150 000	1 375 000	570 327	1 945 327	22 886
5 Dalbakken 15D ,8630 STORFORSHEIA 89 m ² 1963 3 sov	06-02-2023	1 450 000	1 450 000	547 157	1 997 157	22 440
6 Dalbakken 17G ,8630 STORFORSHEIA 85 m ² 1963 3 sov	03-12-2020	1 250 000	1 250 000	464 648	1 714 648	20 172
7 Malmgata 18B ,8630 STORFORSHEIA 86 m ² 1963 3 sov	30-10-2019	1 250 000	1 280 000	322 770	1 602 770	18 637
8 Dalbakken 17G ,8630 STORFORSHEIA 85 m ² 1963 3 sov	28-10-2019	1 250 000	1 250 000	317 427	1 567 427	18 440

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader til borettslaget.	Kr.	84 156
Normale årlige innvendige vedlikeholdskostnader av leiligheten; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	9 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	93 000

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 300 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	2 250 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 250 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	550 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	550 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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

Hva er måleverdig areal?

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

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.

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	42			42	15		42
2. etasje	42			42			42
Kjelleretasje	42			42			42
SUM	126				15		126
SUM BRA	126						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, Kjøkken, Stue, Trapperepos		
2. etasje	Trappegang, Soverom 1, Kott 1, Bad/wc, Soverom 2, Soverom 3, Kott 2		
Kjelleretasje		Uinnredet kjellerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente byggemelte tegninger datert 16.07.1963

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det bemerkes at branncelleinndelingen ikke tilfredsstiller dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	79	47

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.4.2024	Simon Aag	Takstingeniør
	Kine Bordevik Myrvang	Kunde
	Irene O Mikalsen	Takstmedarbeider

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	87	197		0	12347.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dalbakken 17 B

Hjemmelshaver

Heia Borettslag A/I

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HEIA BORETTSLAG A/L	950127015		MOBO Helgeland BBL	Myrvang Kine Bordevik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
48	100	15 000	54 721	535 226 14.03.2024

Årsregnskap

Regnskapsår	2022	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	4 285 593	Samlet innskuddskapital:	1 084 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 38 577 381
Disponible midler:	3 881 097	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	39 661 381

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligstrøk på Storforshei i Rana kommune, ca. 28 km fra Mo i Rana sentrum og ca. 16 km fra Mo i Rana Lufthavn Røssvoll. På Storforshei finnes bl.a. barne- og ungdomsskole, barnehage, dagligvareforretning, bensinstasjon, frisør, og busstopp m/ bussforbindelse til Mo i Rana.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til Konsentrert småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Storforshei", plan-ID 6001. Ikrafttredelse 19.09.1963
Det bemerkes at eiendommen kan bli berørt av "områderegulering for Storforshei, Rana Gruber", dette er en reguleringsplan som er under utarbeidelse. Takstmannen kan ikke finne ytterligere informasjon om hva denne planen kan ha slags innvirkning for eiendommen, for ytterligere informasjon anbefales det å kontakte kommunen.

Om tomten

Flat opparbeidet tomt med plen og parkeringsplasser for beboere.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring, luft-til-luft varmepumpe og annen elektrisk oppvarming.

Byggemåte

Støpt såle med grunnmur/kjelleryttervegger av betong.
Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater.

Parkering

Parkering i leid garasje tilknyttet leiligheten og på felles biloppstillingsplass.

Servitutter

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

Heftelser

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett for MOBO medlemmer.
Ansiennitetsregler:
1 - Andelseiere i borettslaget
2 - Felles ansiennitet
2 - Medlem i MOBO

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en leilighet i rekke fra 1964, bygd over 3 plan.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende rekkehusbebyggelse og småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Kommuneplan

Kommuneplan for Rana (KA2023). Ikrafttredelse 21.06.2023
Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvisirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
61 790	1993

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	SP563246			
Kommentar Forsikringen gjelder alle enhetene i borettslaget. Årlige forsikringsutgifter dekkes gjennom felleskostnader.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Aktiv Eiendomsmegling		Samlet dokumentpakke med informasjon fra Heia borettslag, Rana kommune, PWC, Mobo og Norkart, .	Gjennomgått	147	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	24.09.2008	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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. Straktiltak 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 gis sjablongmessig anslag.

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JJ5452>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

MYRVANG KINE BORDEVIK
Dalabakken 17 B

8630 STORFORSHEIA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Dalbakken 17 B, 8630 STORFORSHEIA.

Navn nettkunde: MYRVANG KINE BORDEVIK
Målernummer: 6970631402554055
Anlegget ble sist kontrollert: 24.09.2008
Kontrollresultat: Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

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

Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer, gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), for offentlig kontroll av elektriske anlegg. Kontrollrapporten beskriver eventuelle feil/mangler som ble påpekt under kontrollen. Det kan likevel ikke utelukkes at anlegget har feil/mangler utover det som eventuelt er beskrevet i kontrollrapporten.

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Arve Kjønnås
Overingeniør

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mo i Rana	
Oppdragsnr.	
1802240022	
Selger 1 navn	
Kine Bordevik Myrvang	
Gateadresse	
Poststed	Postnr
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1802240022

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1802240022

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1802240022

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kine Myrvang	f27d4af91eb0561578aa3731 8875217df1235ba7	12.03.2024 12:18:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1802240022

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kristin Simonsen

Dato utkjørt: 14.03.24 Side 1 av 2

Heia borettslag	Vår ref.:	18/48	Fødselsdato eier:	03.04.1992
Dalbakken 17 B	Type:	Borettslag tilknyttet		
8630 STORFORSHEIA	Eiere:	Kine Bordevik Myrvang		
Organisasjonsnr: 950 127 015	Andelsnr:	048		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 944

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Fellesutgifter 6 874

Objekt: Gar. nr 48 (20 - 36) 70

Sikring mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS org.nr. 998102391 fra 01.01.2013.
Oppsigelse før 1.des med virkning fra kommende årsskifte.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 535 226 Gjeld siste årsoppg.: 532 217

Klient ajourf. lån: 37 736 138,38 Klient gj. s. årsoppg.: 37 736 138

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12123320342, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 14.03.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 3

Saldo per 14.03.2024: 568 180

Andel av saldo: 8 059

Første termin/første avdrag: 31.12.2005 (siste termin 30.06.2025)

Flytende rente

Lånenummer: 12123320334, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 14.03.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 41

Saldo per 14.03.2024: 8 363 724

Andel av saldo: 118 626

Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.06.2044)

Flytende rente

Lånenummer: 16363220073, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 14.03.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 74

Saldo per 14.03.2024: 28 804 234

Andel av saldo: 408 541

Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 31.12.2060)

Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler: Forkjøpsrett for MOBO medlemmer, Regler om husdyr

Styreleder: Mariann Winnberg

Adresse: Dalbakken 15 A

Postnr/-sted: 8630 STORFORSHEIA

Telefon: Mob.: 90653730

E-post: 18heia.br@gmail.com

6: Ligning - 2022

Annen formue:	54 721	Gjeld:	543 915	Andre inntekter:	767
		Utgifter:	14 154		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kristin Simonsen

Dato utkjørt: 14.03.24 Side 2 av 2

Heia borettslag	Vår ref.:	18/48	Fødselsdato eier:	03.04.1992
Dalbakken 17 B	Type:	Borettslag tilknyttet		
8630 STORFORSHEIA	Eiere:	Kine Bordevik Myrvang		
Organisasjonsnr: 950 127 015				

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	15 000
Andelsnr:	048	Partialobligasjonsnr:	048

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1963		
Gårds/bruksnr:	87/197		
Bygningstype:	Rekkehus		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	12358

9: Forsikring

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

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	01.01.1963		
Etasje:	To	Oppvarmingstype:	Vedfyring + strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Leie garasje tilknyttet		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4-roms rekkehus m/ga
Ansienhetsregler:	1 - Andelseiere i borettslaget		
	2 - Felles ansienhet		
	2 - Medlem i MOBO		

Fasiliteter:

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

Kjeller i alle leilighetene.
Leid garasje, tilknyttet leiligheten.

VEDTEKTER

For Heia borettslag org nr. 950 127 015

tilknyttet
AL Mo og Omegn boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 23.11.62, sist endret den 09.06.05

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER

FOR

HEIA BORETTSLAG AL

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

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

AKTIVITETER OG STØYNIVÅ

Barnevogner, ski, sykler og lignende oppbevares i garasjene.

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

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

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

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

BRUK AV BOLIGEN OG EVENTUELLE TILKNYTTETE AREALE

Beboerne skal sørge for:

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

FELLESAREAL

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

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

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

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

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

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

PARKERING

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

DYREHOLD

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

TIL ANDELSEIERNE I HEIA BORETTSLAG



***Ta deg tid til å se deg omkring...
-livet er for kort til bare å tenke på seg selv.***

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

***torsdag 13.april 2022
Kl. 19.00 på Storforshei skole***

INNHold :

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

Innkalling til generalforsamling i Heia borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling torsdag 13.04.2023 19:00 i Skola på Heia

Til behandling foreligger følgende saker

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av stemmeberettigede

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Informasjon fra styret / årsrapport

3 Årsregnskap 2022 med revisors beretning

4 Innkomne saker

5 Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styremedlem for 2 år

5.2 Varamedlem for 1 år

5.3 Valgkomite for 1 år

5.4 Delegerte til MOBO's generalforsamling med varadelegerte

6 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

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

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Forslag til vedtak: Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2022 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Innkomne saker

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg er:
Kristian Børsheim

Roy-Åge Korsnes

Linn Jakobsen Sjømo

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg er:

Rune Hjertås

Rune Brede Remmen Høgli

Hege Nilsen

5.3 Valgkomite for 1 år

På valg er:

Gøran Jakobsen Sjømo og Espen Lervik

5.4 Delegerte til MOBO's generalforsamling med varadelegerte

Generalforsamlingen kan velge 2 delegater og 2 varadelegater. Valg kan foretas blant alle andelseiere i borettslaget.

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden torsdag 03.03.2022 til torsdag 13.04.2023.

Årsrapport Heia borettslag 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

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

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

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

Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

I år har styret jobbet med å få satt i gang utskifte av inntakssikringer. Vi har Linea på saken og det blir igangsatt graving til våren. Ikke kommer helt i land med hvem som skal ordne fra inntaksikringene til hver boenhet.

Vi har og fått en del klager i forhold til søppelskurene, vi har fått alt for mange bokser da matsøppel skulle for seg. Vi er nå i samtale med haf om å få gravd ned Molock. Vi har hatt med Gnisten og Haf på befaring, dette blir igangsatt når tæla er borte fra bakken. Ellers har det vært et rolig år, der vi har tatt tak i det som har kommet inn fra beboere hurtigløpende.

Mvh

Styret

Lagets drift og økonomi

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

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP563246.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Mo i Rana, 29.03.2023

For Styret i Heia borettslag

Mariann Winnberg
Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 29.03.2023

Resultatregnskap 2022 Heia borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		5 003 880	4 905 720	5 004 041	5 379 344
Leieinntekt garasjer/parkering		82 320	82 320	82 320	82 320
Andre inntekter	1	375 000	0	0	0
Sum inntekter		5 461 200	4 988 040	5 086 361	5 461 664
KOSTNADER					
Andre lønnskostnader	2	0	0	22 519	22 519
Pensj.kostn., arb.g.avg, sos.kostn.	2	8 262	8 257	31 373	31 373
Styrehonorar	3	162 000	162 000	162 000	162 000
Avskrivninger		0	6 167	12 110	12 110
Revisjonshonorar	4	4 075	3 925	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		180 020	178 771	182 220	182 220
HMS-lisens		913	913	0	0
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		6 369	1 569	27 500	27 500
Kontingent boligbyggelag		32 000	31 200	30 400	30 400
Drift/vedlikehold	5	1 082 174	1 867 912	1 314 000	1 314 000
Drift/vedlikehold garasjer og motorvarmere	5	27 246	34 109	100 000	100 000
Kabel-tv/internett		549 873	524 671	550 000	550 000
Forsikringer		296 377	274 412	288 142	316 533
Kommunale avgifter		918 768	903 038	874 525	1 077 356
Verktøy, driftsmateriell, inventar		0	0	2 500	2 500
Kontorrekvisita, trykksaker		1 473	1 988	5 400	5 400
Telefon og porto		5 713	9 283	7 000	7 000
Andre driftskostnader	6	14 622	31 690	72 200	72 200
Sum kostnader		3 289 885	4 039 904	3 686 889	3 918 111
DRIFTSRESULTAT		2 171 315	948 136	1 399 472	1 543 553
FINANSINNEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		54 392	14 566	9 300	9 300
Rentekostnader		1 003 893	654 587	804 300	1 561 834
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-949 501	-640 020	-795 000	-1 552 534
RESULTAT		1 221 814	308 116	604 472	-8 981
Overført til dekning av udekket tap		1 221 814	308 116	0	0

Balanse 2022 Heia borettslag orgnr: 950 127 015

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	7	134 723	134 723
Bygninger	8	6 036 905	6 036 905
Garasjer	8	1 023 702	1 023 702
Sum anleggsmidler		7 195 330	7 195 330
OMLØPSMIDLER			
Husleierestanse		43 335	18 124
Periodisering kostnader		457 149	430 695
Kundefordringer		172	50
Bankinnskudd			
Bankinnskudd		3 784 938	3 633 071
Sum omløpsmidler		4 285 593	4 081 940
SUM EIENDELER		11 480 923	11 277 270

Balanse 2022 Heia borettslag orgnr: 950 127 015

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		7 000	7 000
Udekket tap		-28 591 953	-29 813 767
Sum egenkapital	9	-28 584 953	-29 806 767
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	10	38 577 381	39 617 154
Borettsinnskudd	11	1 084 000	1 084 000
Sum langsiktig gjeld		39 661 381	40 701 154
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 491	52 901
Mellomregning		27	3 406
Leverandørgjeld		375 839	322 669
Påløpte renter		8 138	3 907
Sum kortsiktig gjeld		404 496	382 883
Sum gjeld		40 065 876	41 084 037
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 480 923	11 277 270
Pantstillelser	12	39 661 381	40 701 154

Heia borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Mariann Winnberg
Styreleder

Kristian Børsheim
Styremedlem

Roy-Åge Korsnes
Styremedlem

Linn Jakobsen Sjømo
Styremedlem

Tone-Mari Røreng Holmen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Inntektsføring

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

Eiendommer

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

Fordringer

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

Verdsettelse tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Note 1 - Andre inntekter

Andre inntekter kr 375 000 gjelder tilbakebetaling fra leverandør av for mye fakturert for drenering i 2021

Note 2 - Personalkostnader

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	8 262	8 257
Sum	8 262	8 257

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 162 000,-, hvorav 72 000 er tilkjent styreleder.

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar er kr 4 075,- og er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 - Drift/vedlikehold

	2022	2021
6601 Drift/vedlikehold bygg	320 150	79 479
6602 Drift/vedlikehold VVS	14 591	15 315
6603 Drift/vedlikehold elektro	0	11 992
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	727 433	248 802
6630 Egenandel forsikringsskader	20 000	20 000
6644 Drenering	0	1 492 325
6607 Drift/vedlikehold garasjer/motorvarmere	27 246	34 109
Sum	1 109 420	1 902 021

Drift/vedlikehold

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2022	2021
6390 Andre driftskostnader	0	10 863
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	0	1 210
7720 Generalforsamling	7 628	7 029
7740 Kurs for tillitsvalgte i brl	4 400	10 000
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	2 594	2 588
Sum	14 622	31 690

Note 7 - Tomt

Tomten er kjøpt i 1994 for kr 134 723,-

Note 8 - Bygninger

Navn	Ansk.kost IB	Tilgang	Regnsk.v. UB	Kjøpsår
Bygninger	4 977 395		4 977 395	1963/-05/06
Kontormodul	112 375		112 375	2014
Garasjer	1 023 702		1 023 702	1963
Altaner	947 135		947 135	2016/2017
Sum bygninger	7 060 607		7 060 607	

Bygninger, avskrivning

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

Note 9 - Egenkapital

	2022	2021
Andelskapital	7 000	7 000
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-29 813 767	-30 121 883
Årets resultat	1 221 814	308 116
Sum egenkapital pr. 31.12.	-28 584 953	-29 806 767

Negativ egenkapital - verdi bygninger

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

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 70.

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Konvertering av byggelån	Innfrielse av byggelån	Refinansiering, takoverbygg
Lånenummer:	16363220073	12123320334	12123320342
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2014	2005
Rentesats:	3.85 %	3.85 %	3.85 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2060	30.06.2044	30.06.2025
Opprinnelig lånebeløp:	30 000 000	11 000 000	5 755 373
Lånesaldo 01.01:	29 471 676	8 871 322	1 274 156
Avdrag i perioden:	408 352	280 946	350 476
Lånesaldo 31.12:	29 063 324	8 590 376	923 680
Saldo 5 år frem i tid:	27 284 107	7 203 038	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12123320334	30	123 892	3 716 760
	40	121 841	4 873 640
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12123320342	30	13 321	399 630
	40	13 101	524 040
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363220073	30	419 156	12 574 680
	40	412 216	16 488 640

Note 11 - Borettsinnskudd

	2022	2021
2250 Borettsinnskudd	1 084 000	1 084 000
Sum	1 084 000	1 084 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 7 195 330,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 39 661 381,- pr. 31.12.

Disponible midler

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	3 699 057	-838 566
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 221 814	308 116
Tilbakeføring avskrivninger	0	6 167
Avdrag langsiktige lån	-1 039 774	-25 790 362
Opptak av langsiktig gjeld	0	30 013 702
B. Årets endring disponible midler	182 040	4 537 623
C. Disponible midler	3 881 098	3 699 057
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	4 285 593	4 081 940
Kortsiktig gjeld	-404 496	-382 883
Disponible midler	3 881 098	3 699 057

Resultat og balanse med noter for Heia borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Heia borettslag

Styreleder	Mariann Winnberg (sign.)	27.03.2023
Styremedlem	Roy-Åge Korsnes (sign.)	27.03.2023
Styremedlem	Kristian Børsheim (sign.)	23.03.2023
Styremedlem	Tone-Mari Røreng Holmen (sign.)	21.03.2023
Styremedlem	Linn Jakobsen Sjømo (sign.)	21.03.2023



Til generalforsamlingen i Heia borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Heia borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

PricewaterhouseCoopers AS, Midtre gate 4, Postboks 1233, NO-8602 MO I RANA

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

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

Mo i Rana, 28. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Kristin By Farstad'.

Kristin By Farstad
Statsautorisert revisor



Medlemsfordeler 2023

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

MO I RANA

din Optiker

BilXtra

REDE

MØBELRINGEN
BOMØBLER

BELEG
SENTERET happy homes

ISS

FLISE
KOMPANIET

BM BYGGMAKKER
Gipling

Blomsterbua
Selfors

Mo gravferd

NIKITA
a great feeling

Bohus
MO I RANA

BJØRNÅDAL
KJØKKEN
BAD
GARDEROBE

Trygt
hjem

BOWLINGSENTER AS

Charme
Kaffe & Te
Horta Vikran, Mo i Rana
og Mo i Rana

Montér

HAALAND

clinique 82
dentin & labor og estetikk

KVIKK - Vi bryr oss!

BOTN
ELEKTRO

RANAGLASS

KVIKK - Vi bryr oss!
ELEKTRO HELGELAND AS OG KVIKK BRUNHOLD AS

NILSSON

HELGELAND
KRAFT

Elektro
VASK & RENS AS

EL-TEAM
Rana AS

Caverion

NORDLAND
TEATER

Mo Rørservice AS

INGO

Family
SPORTS CLUB

BOLIGSERVICE

Tannlegehuset Rana

Esso
Delfino Luca

N O R D
ADVOKATFIRMA

SAGA MOBIL

Handelsbanken

BRØNNØYSUND

CORNER MOTELL

Montér
BYGG-GROS

Comfort
BRØNNØYSUND RØR AS

SINUS

BYGGERN
- du kan stole på fagfolk -

REDE

SANDNESSJØEN

Bohus
FLATØY MØBLER

Kitch'n

REDE

App Store:



Google Play:



MOSJØEN

CHAPLIN

Caverion

MOSJØEN
VASK & RENS AS

Glassmester
J. Eberg Hansen A.s

Guni
siden 1960

MØBELRINGEN
MOSJØEN

FRU HAUGANS HOTEL
HELGELAND

ELEKTRONIKK
SERVICE Sjøgato

REDE

RANA KOMMUNE
Bygningsvesenet



Attest nr.

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

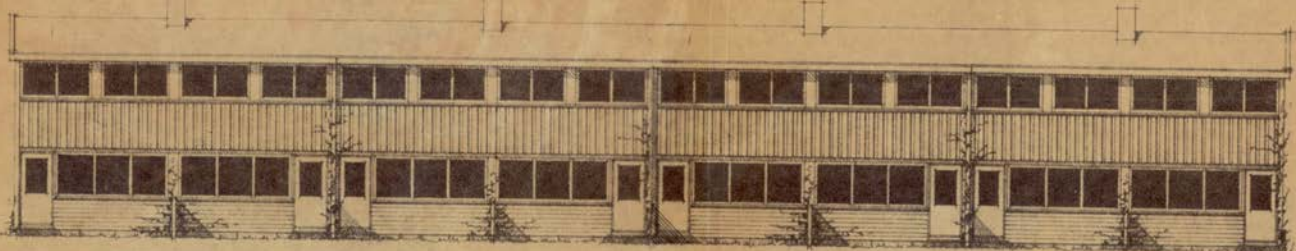
Det bevitnes at det for ~~herre~~ A/S Norsk Jernverk
utførte byggearbeide på tomt Kv. 11, Storforshei g.nr.
b.nr.,
nemlig 5 stk. 8-mannsboliger, blokkene 1-2-3-4-5
er utført overensstemmende med byggeanmeldelse og godkjente teg-
ninger og kan tas i bruk.
Gjenstående arbeider: Ingen.

RANA BYGNINGSVESEN, den 20. nov. 1964.

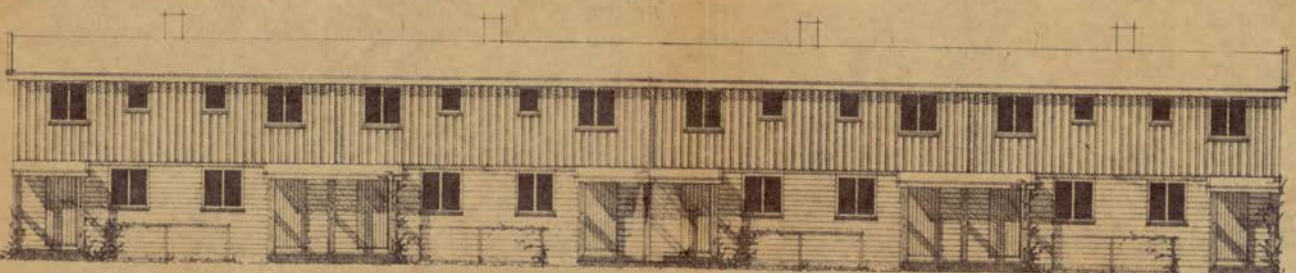
Rolf Dalen

bygningssjef

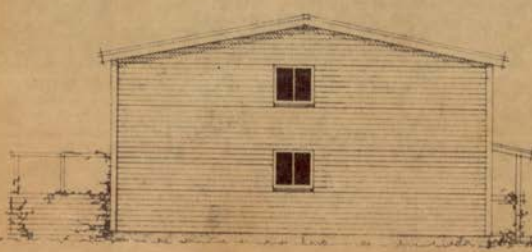
Bj. Østerdal



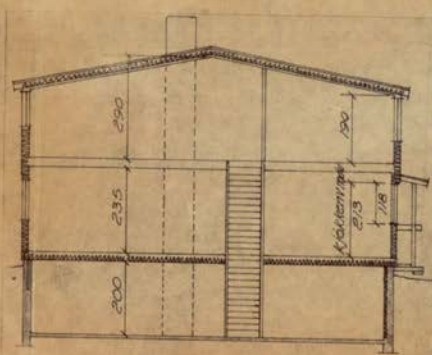
FASADE MOT HAVE



INNGANGSFASADE



GAVL



SNITT

GODKJENDT

NORD-RANA BYGNINGSRÅD,
Sak. nr. 113/67

HUSTYPE 808.
Fasader, Snitt og Gavl.
Mål 1:100.
A/s SELVAAG-BYGG.



Dalbakken 17B

Nabolaget Storforshei - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

✈ Mo i Rana lufthavn Røssvoll	13 min 🚗
🚆 Skonseng stasjon Linje F7	14 min 🚗 14.2 km
🏠 Sykehuset Mo Linje 2, 100, 200, 373	21 min 🚗 22.9 km

Skoler

Storforshei barne- og ungdomsskole (1-10. klasse)	5 min 🚶 158 elever, 12 klasser 0.4 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan	24 min 🚗 1420 elever, 76 klasser 25.5 km

Ladepunkt for el-bil

🔌 Recharge Coop Prix Storforshei	5 min 🚶
----------------------------------	---------

«Stille og fredelig»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

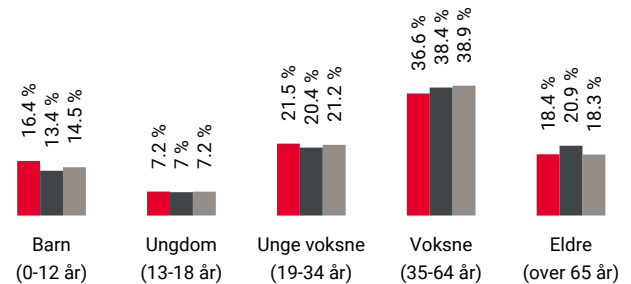
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Storforshei barnehage (1-5 år)	5 min 🚶 33 barn 0.4 km
--------------------------------	------------------------------

Dagligvare

Coop Prix Storforshei Post i butikk, PostNord	5 min 🚶 0.4 km
--	-------------------

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100



Trafikk
Lite trafikk 90/100



Gateparkering
Lett 85/100

Sport

- 

Storforshei skole

7 min 

Ballspill

0.5 km
- 

Storforshei Idrettspark - Fotballbane gr16

16 min 

Fotball

1.2 km
- 

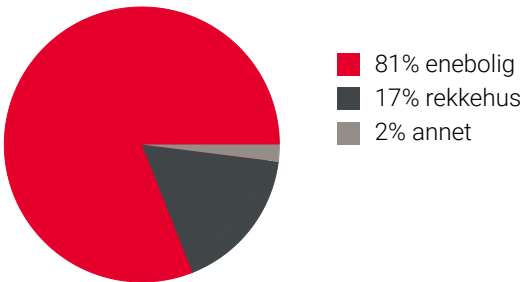
Feel24 Mo Gruben

24 min 
- 

Family Sports Club Mo i Rana

25 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

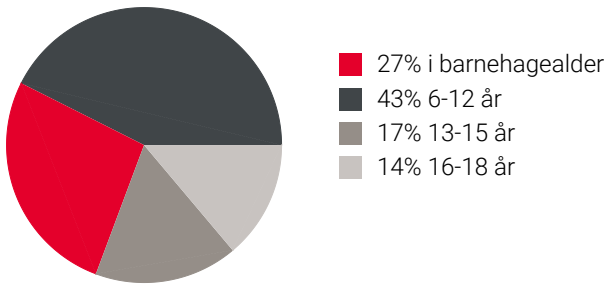
Byporten Mo i Rana

25 min 
- 

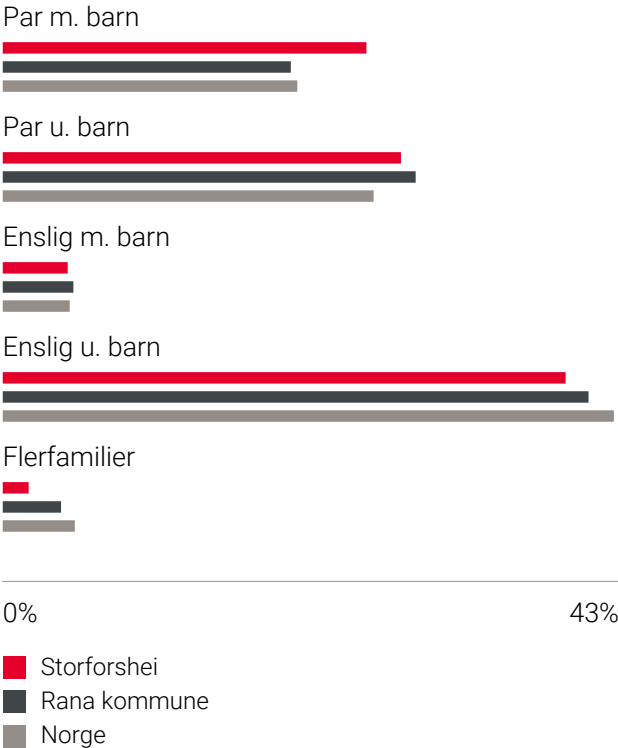
Apotek 1 Mo Handelspark

25 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



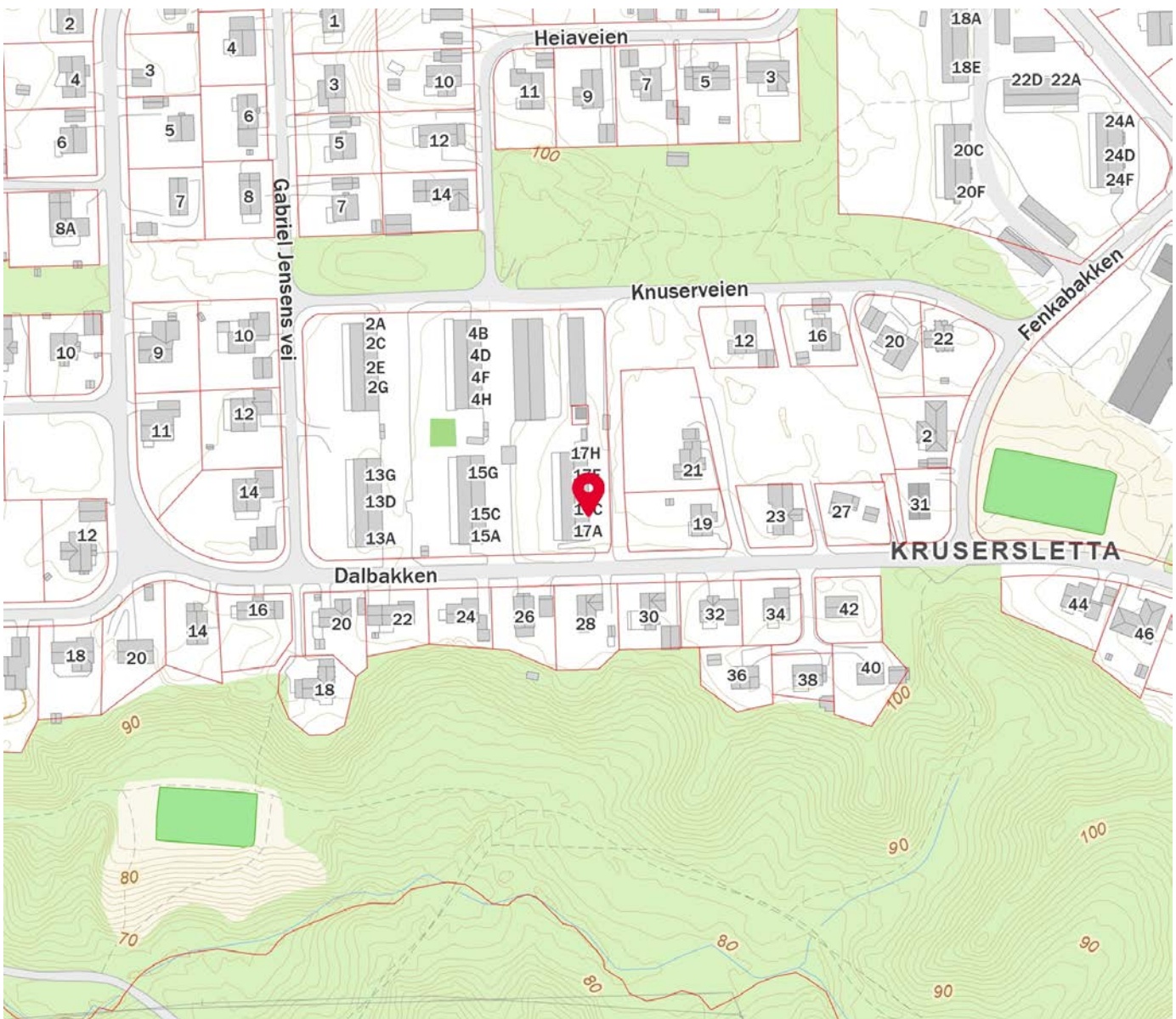
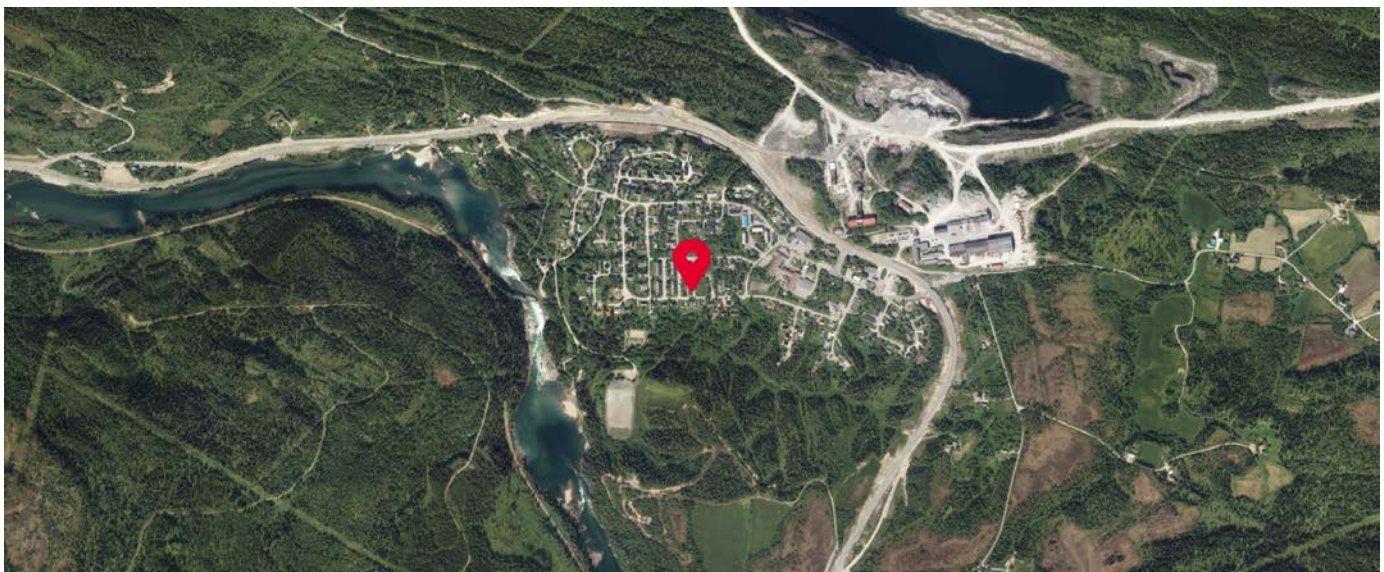
Familiesammensetning



Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Mo i Rana kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Mo i Rana kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål?
Kontakt **HELP** på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99
eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Dalbakken 17B
8630 STORFORSHEIA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomi Christian Johansen**Oppdragsnummer:** 1802240022**Telefon:** 416 01 710
E-post: tomi.johansen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

26.04.2024

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