



aktiv.

**aktiv.**  
Tar deg videre

Lappheia 2A, 8615 SKONSENG

**Nydelig halvpart av tomannsbolig  
bygd 2019! Garasjeplass, stor  
terrasse og høy standard!**

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**





Her kommer det bildetekst  
Denne kan komme på to linjer







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

**Nøkkelinfomasjon**

**Prisant.:** Kr 1 250 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 1 794 000,-  
**Omkostn.:** Kr 18 733,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 062 733,-  
**Felleskostn.:** Kr 12 166,-  
**Selger:** Kim-Roar Kristiansen Hjelmseth

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2019  
**P-rom/BRA:** 66/70 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 50, bnr. 238**Andelsnr.:** 2

**Oppdragsnr.:** 1802230078

## Nydelig halvpart av tomannsbolig bygd 2019! Garasjeplass, stor terrasse og høy standard!

Aktiv eiendomsmegling har gleden av å presentere Lappeia 2 A - En moderne og pen halvpart av tomannsbolig med idyllisk og landlig beliggenhet på Skonseng.

Skonseng er et meget ettertraktet og populært boligområde. Her er det veletablerte nabolag med voksne og småbarnsfamilier. Boligen ble oppført i 2019 og er innbydende og moderne i naturskjønne omgivelser. Boligen hviler på en romslig tomt og har blant annet stor terrasse, garasje og rikelig med bodplass. Kjøkkenet er godt utstyrt og i lekker åpen løsning med stuen. Fra stuen har du utgang til en solrik balkong. Du finner to gode soverom, samt et smart planløst bad. Her er det kort vei til Skonseng Naturbanehage, Skonseng skole og Joker Røssvoll.

Velkommen - Husk visningspåmelding!(opsatt visning avlyses ved ingen påmeldte)



## Innhold

Velkommen .....	4
Om eiendommen .....	6
Boligsalgsrapport .....	15
Egenerklæring .....	45
Forbrukerinformasjon .....	131
Budskjema .....	132

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA 70kvm  
P-rom 66kvm

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1134.6 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass. Sameiet tomt som har ett areal på ca. 1 134 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 1,7 km fra Røssvoll og om lag 14,4 km fra Mo i Rana sentrum. På Røssvoll og Skonseng finner du dagligvarebutikk, campingplass, skole og barnehage m.m. Mo i Rana sentrum tilbyr ett rikt rekreasjonstilbud samt kjøpesenter, kafè, restauranter, badeland, idrettshaller, fotballbaner, helsetjenester og høyskole m.m

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en 1/2-part av en vertikaldelt tomannsbolig fra 2019, bygd over totalt 1 plan. Til leiligheten hører det med en garasje. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

### Barnehage/Skole/Fritid

Skonseng Naturbanehage, Skonseng skole og Storforshei ungdomsskole.

### Skolekrets

Skonseng barneskole og Storforshei ungdomsskole.

### Offentlig kommunikasjon

Skolebuss, ellers er det begrenset kollektiv transport.

### Bygningssakkyndig

Thomas Grindstrand Dikvold

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Bygningen er oppført med støpt betongsåle på grunn, ringmurer av isolerte betongblokker. Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig teknet med liggende kledning. Pulltak takkonstruksjon, utvendig teknet med asfaltpapp.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 01.06.2023 av Thomas Grindstrand Dikvold for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### Verditakst

Kr 1 500 000

### Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ingen bemerkninger i sin egenerklæring.

### Innhold

Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Entré, Bod, 2 Soverom  
Terrasse på ca. 26,9 m<sup>2</sup>.

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 22 m<sup>2</sup>

### 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.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Vannbrett over vindu på stuen er skadet/bunglet.

Våtrom > Overflater vegger og himling >Bad/  
vaskerom

Det er avvik:

Det er avvik i fuger mellom sokkelflis, bunnlist og våtromsplater.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt >Bad/  
vaskerom

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Drensåpningen til rørskapet er plassert i våtsonen bak dusjkabinettet og er ikke tilstrekkelig tettet.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det er ikke etablert tilfredsstillende stakemuligheter på avløpsanlegget, utover staking via sluker.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

For øvrig beskrivelse av standard, se

bildebeskrivelser.

### Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### Hvitevarer

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

### TV/Internett/Bredbånd

Inngår i felleskostnadene.

### Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

### Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

### Polisenummer

SP0002185958

### Diverse

Lovlighet:

1/2-part av tomannsbolig

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

Det er bygget et takoverbygg over inngangspartiet som ikke er i de godkjente tegningene.

## Garasje

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

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

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 luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og annen elektrisitet.

### Energikarakter

B

### Energifarge

Gul

## Borettslaget/Økonomi

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

Kr 1 250 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 348 472

### Formuesverdi primær år

2021

### Formuesverdi sekundær

Kr 1 254 499

### Formuesverdi sekundær år

2021

### 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

Fellesutgifter er kr 12.166,- pr. måned. Kostnadene dekker blant annet rentekostnader og felleskostnader som kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold, kabel-tv, strøm på/i fellesareal samt honorar til styret, forretningsfører og revisor. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene vil øke med ca. kr. 2 424,- ved utløpet av den avdragsfrie perioden per 30.06.2030. Dette i henhold til regnskapsnoter per 28.04.2023. Beløpet er regnet ut fra dagens lånevilkår.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 12166

### Felleskostnader etter avdragsfri periode

IN-lån som kan individuelt nedbetales ihh. til avtale. Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2030 vil utgjøre ca kr 2 424,00 per måned for denne boligen.

### Andel Fellesgjeld

Kr 1 794 000

### Andel fellesgjeld år

2023

### Fellesgjeld pr. dato

28.04.2023

### Kommentar fellesgjeld

Det gjøres oppmerksom på at felleslån påvirkes likt som private lån med hensyn til rente.

### Rentekost. fellesgjeld

Kr 6 451

### Andel fellesformue

Kr 274

### Andel fellesformue dato

28.04.2023

## Borettslaget

### Borettslagsnavn

Lappheia Borettslag

### Organisasjonsnummer

921872828

### Andelsnummer

2

### Om borettslaget

Lappheia Borettslag er et lite borettslag bestående av 6 andeler.

Styreleder: Arne-Martin Lantz-Juløy

Adresse: Alternesveien 23

Postnr/-sted: 8616 MO I RANA

Telefon: Mob.: 97110520

E-post: lappheia.brl@gmail.com

### Lånebetingelser fellesgjeld

12139685065, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 28.04.2023: 4.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 74

Saldo per 28.04.2023: 13 284 000

Andel av saldo: 1 794 000

Første termin: 30.06.2020Neste avdrag: 30.06.2030

( siste termin 31.12.2059 )

Flytende rente

IN-lån som kan individuelt nedbetales ihh. til avtale

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som

forfaller til betaling 30.06.2030 vil utgjøre ca kr 2

424,00 per måned for denne boligen.

Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel

fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), kontakt

borettslaget/forretningsfører for nærmere

opplysninger.

### 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**

Kjøper skal godkjennes av styret. 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.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Lappheia borettslag har ingen husordensregler.

#### **Dyrehold**

Lappheia borettslag har ingen husordensregler.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Mobo Helgeland Bbl

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 50, bruksnummer 238 i Rana kommune.Andelsnr. 2 i Lappheia Borettslag med orgnr. 921872828

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Boligen fikk igangsettingstillatelse den 30.01.2018 og fikk utstedt ferdigattest den 17.09.2020.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

17.09.2020.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet privat vannverk Eiendommen er tilknyttet privat avløp

### **Regulerings og arealplaner**

Området er regulert til boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Lappheia", plan-ID 5014. Ikrafttredelse 01.09.2015.

Kommuneplanens arealdel for Rana (KA2016). Ikrafttredelsesdato 28.06.2016.

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

Det gjøres oppmerksom på at det er et pågående ønske om bygging på nabotomta i Lappheia 4.

Her kan Rana kommune kontaktes om man ønsker ytterligere info.

### **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.

## Kontraksgrunnlag

### **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 overtagelse.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtagelse.

#### **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**

1 250 000 (Prisantydning)

1 794 000 (Andel av fellesgjeld)

3 044 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

7 493 (Gebyr utlysning forkjøpsrett)

18 733 (Omkostninger totalt)

3 062 733 (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 18 733

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

#### **Meglere vederlag**

Det er avtalt fast vederlag tilsvarende 35.000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 5.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### **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**

22.11.2024

# Tilstandsrapport

📍 Lappeia 2 A, 8615 SKONSENG

🏠 RANA kommune

# gnr. 50, bnr. 238

# Andelsnummer 2

**Markedsverdi**

**1 500 000**

Areal (BRA): 1/2-part av tomannsbolig 70 m<sup>2</sup>, Garasje 22 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.05.2023

Rapportdato: 01.06.2023

Oppdragsnr.: 20914-1800

Referansenummer: MG1138

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Thomas Grindstrand Dikvold



Gyldig rapport  
01.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 bygningsfagkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takst rapportene 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. Bygningsfagkyndige 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 bygningsfagkyndiges 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 bygningsfagkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Motakst AS

Motakst AS ble grunnlagt med formål om å bistå boligselgere / boligkjøpere over hele Helgeland, med trygge og troverdige tilstandsrapporter ved salg av bolig. Våre tilstandsrapporter tar for seg flere punkter enn hva Forskriften til avhendingsloven krever, dette betyr med andre ord at både kjøper og selger av boligen er svært godt ivaretatt. Dette minsker risikoen for at reklamasjoner og uønskede overraskelser skal oppstå etter overtakelsen av boligen. Vi har til sammen 48 års erfaring fra byggebransjen, og er registrert Mesterbedrift. Vi har to sertifiserte takstmenn og en takstfullmektig som er registrert hos Norsk Takst, i tillegg til to takstmedarbeidere. Motakst AS bistår også med verditakster i forbindelse med bank/refinansiering, forhåndstakster, byggelånskontroll og uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i nye boliger. Vi har i dag kontorer i Mo i Rana og Troms, men utfører oppdrag over Nord-Norge.



### Rapportansvarlig



Thomas Grindstrand Dikvold  
Uavhengig Takstingeniør  
thomas@motakst.no  
907 02 424

### Medansvarlig



Marius Høgås  
marius@motakst.no  
472 67 180



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsfagkyndig?

Den bygningsfagkyndige 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 bygningsfagkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsfagkyndige 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 bygningsfagkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsfagkyndige 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 bygningsfagkyndige 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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsnere 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 bygningsfagkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	92 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	70 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 300 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

1/2-part av tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	70	66	4
<b>Sum</b>	<b>70</b>	<b>66</b>	<b>4</b>

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	22	0	22
<b>Sum</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>22</b>

### Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 500 000

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### 1/2-part av tomannsbolig

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

Det er bygget et takoverbygg over inngangspartiet som ikke er i de godkjente tegningene.

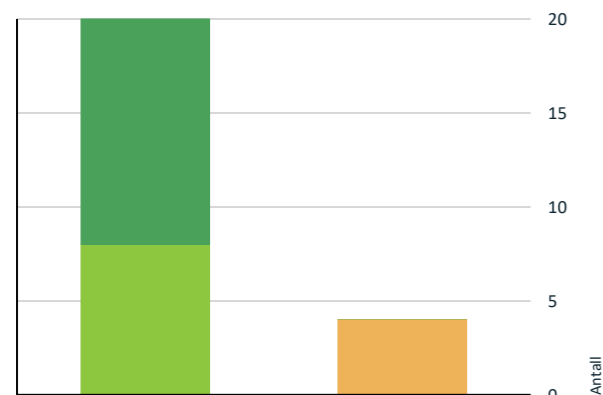
### Garasje

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



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.

Drensåpningen til rørskapet er plassert i våtsonen bak dusjkabinettet og er ikke tilstrekkelig tett.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det er ikke etablert tilfredsstillende stakemuligheter på avløpsanlegget, utover staking via sluker.

### Oppsummering av avvik

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

#### 1/2-part av tomannsbolig

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

###### **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.  
Vannbrett over vindu på stuen er skadet/bunglet.

###### **Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)

Det er avvik:  
Det er avvik i fuger mellom sokkelflis, bunnlist og våtromsplater.

###### **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### 1/2-PART AV TOMANNSBOLIG



#### Byggeår

2019

#### Kommentar

Boligen fikk igangsettingstillatelse den 30.01.2018 og fikk utstedt ferdigattest den 17.09.2020.

#### Anvendelse

Leiligheten var ved befaring bebodd av leietaker, og straks klargjort for salg/eierskifte.

#### Standard

Leiligheten holder generelt god standard.

#### Vedlikehold

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### Vinduer

Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra byggeår.



#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.  
Vannbrett over vindu på stuen er skadet/bunglet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

#### Dører

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Terrassedør: Isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Mindre avvik:

- Sår i karm.



#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 26,9 m2. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

#### Andre utvendige forhold

Taktekket, nedløp og beslag, veggkonstruksjon, utvendige trapper og takkonstruksjon er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

### INNENDIG

#### Overflater

Gulv er tekket med parkett.  
Vegger er tekket med malte plater.  
Himlinger er tekket med malte himlingsplater.

Gulvvarme i entré og gang.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv mot grunn.

Målt avvik i leiligheten (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 3 mm.  
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 5 mm.

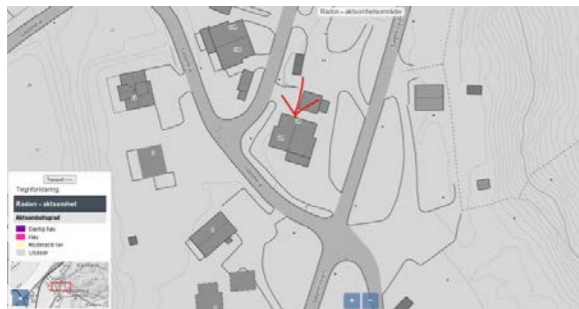
# Tilstandsrapport

## Radon

TG 1

Takstingeniøren besitter ingen dokumentasjon om radonmåling. Leiligheten har utstedt ferdigattest, ferdigattesten er utstedt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10, første og andre ledd. Ved ferdigattest skal det fra tiltakshavers eller de ansvarlige foretaks side foreligge tilstrekkelig dokumentasjon over byggverket.

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



## Pipe og ildsted

TG 0

Leiligheten har ett innvendig pipeløp av isolerte stålrør som strekker seg fra grunn og over tak. Pipeløpet har ett fastmontert ildsted, lukket vedovn i stuen. Ildstedet har ikke vært i bruk. Takstingeniøren har ikke mottatt informasjon om feiling og tilsyn, ta kontakt med feiervesenet for ytterligere informasjon.

## Innvendige dører

TG 0

Leiligheten har malte fyllingsdører. Dørene ble funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Våtrommet er utført iht. Teknisk forskrift 2017. Leiligheten har utstedt ferdigattest, ferdigattesten er utstedt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10, første og andre ledd. Dette vil med andre ord si at det er utstedt kontrollklæringer på våtrommet. For ytterligere informasjon angående prosjekteringsgrunnlag og utførelse, ta kontakt med kommunen/ansvarlig søker/kontrollerende.

## Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger er teknet med våtromsplater. Himling er teknet med malte himlingsplater.



#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er avvik i fuger mellom sokkelflis, bunnlist og våtromsplater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuger mellom sokkelflis, bunnlist og våtromsplater bør utbedres.

## Overflater Gulv

TG 1

Gulv er teknet med fliser og har termostatstyrte elektriske varmekabler.

Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk.

# Tilstandsrapport

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Drensåpningen til rørskapet er plassert i våtsonen bak dusjkabinettet og er ikke tilstrekkelig tett.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Tiltak for å unngå skader i våtrom er å etablere vanntette sjikt, og sørge for tett utførelse rundt rørgjennomføringer. Vanntette sjikt kan være ulike membranprodukter og overflatematerialer med dokumentert tettefunksjon.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Badet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjkabinett, speil med overliggende belysning, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.



Kontroll av røropplegget.

## Ventilasjon

TG 0

Badet har balansert ventilasjon via ventil i himling og luftespalte under dør.





# Tilstandsrapport

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er ikke foretatt da takstingenøren vurderer det som unødvendig, boligen er nylig oppført og det er utstedt ferdigattesten med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

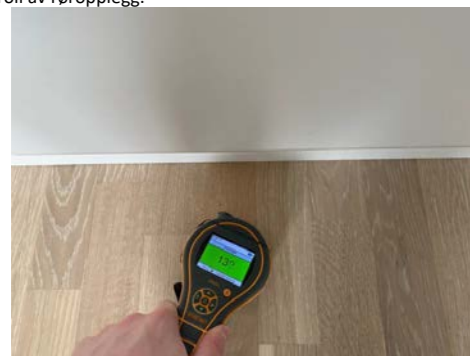
TG 1

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum i stål med ett-greps blandebatteri.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Det ble utført fuktøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.



Kontroll av røropplegg.



## Avtrekk

TG 0

Kjøkkenventilator med avtrekk ut via balansert ventilasjon.



Funksjonstest av ventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

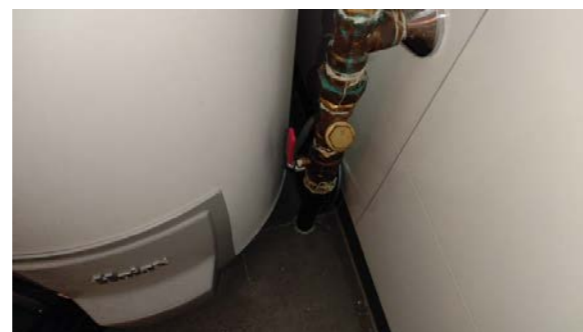
### Vannledninger

TG 1

Vannledninger av plast.

Hovedstoppekran plassert på badet.

Tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.



# Tilstandsrapport

## Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast.

Lufting av avløpsanlegget går ut over tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det er ikke etablert tilfredsstillende stakemuligheter på avløpsanlegget, utover staking via sluker.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

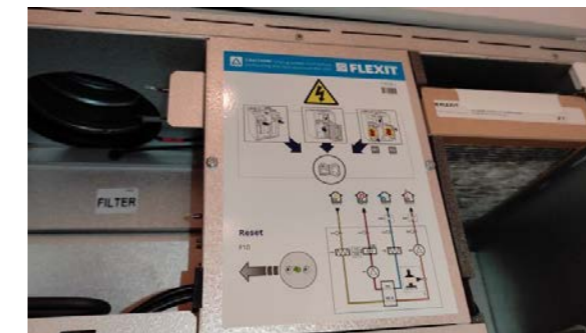
Stakepunkt må plasseres før første stikk på avløpsrør.

## Ventilasjon

TG 1

Leiligheten har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat av merket Flexit fra 2019 plassert på bad.

Siste filterbytte blir utført av eier før salg.



## Varmepumpe

TG 0

Luft-til-luft varmepumpe av merket Toshiba fra 2019 i stuen.



## Sentralstøvsuger

TG 0

Leiligheten har sentralstøvsuger. Sugeenhet av merket Flexit CVR3000 plassert i bod. Sentralstøvsugeren ble ikke funksjonstestet ved befaring.



## Tilstandsrapport

### Varmtvannstank

1 TG 0

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Høiax fra 2019 plassert i bad.



### Elektrisk anlegg

1 TG 0

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

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

El-skap med automatsikringer plassert i bod og måler plassert i utvendig TKS.

Siste kontroll fra Linea AS ble utført den 29.11.2019.

Kontrollresultat: Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

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)?  
Ja



### Branntekniske forhold

1 TG 0

Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

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



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Biloppstillingsplass for én bil.

#### Byggeår

2019

#### Kommentar

Garasjen fikk igangsettingstillatelse den 30.01.2018 og fikk utstedt ferdigattest den 17.09.2020.

#### Standard

Garasjen holder god standard.

#### Vedlikehold

Garasjen fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

70 m<sup>2</sup>/66 m<sup>2</sup>

1/2-part av tomannsbolig: Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Entré, Bod, 2 Soverom

Andre bygg: Garasje  
Bruksareal andre bygg: 22 m<sup>2</sup>

*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, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

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



### Teknisk verdi andelsbolig

# Kr 3 500 000

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

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

Markedsverdi uten fradrag **3 300 000**

Tillegg for andel fellesformue + 274

Fradrag for andel felles gjeld - 1 794 000

**Konklusjon markedsverdi** **1 500 000**

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra. Mo i Rana er for tiden i stor utvikling, og har i den siste tiden hatt et godt boligmarked.

Markedsverdien som kommer frem i rapporten, er det som takstingeniøren mener er riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarked, dette tatt i betraktning alle forhold som kommer frem i rapporten.

Markedsverdien og tomteverdien er beregnet ut fra sammenlignbare objekter i nærområdet og takstingeniørens egne kunnskaper om boligmarkedet i nærområdet.

### Generell Informasjon:

Det er markedsverdien som også ofte kalles for "takst". Taksten er det som normalt sett er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg mot det åpne boligmarkedet.

Det er også mulig for selger å sette prisantydningen ulik takstingeniørens estimerte markedsverdi. Prisantydningen skal derimot ikke settes lavere enn det selger er villig til å selge eiendommen for, da dette vil fremstå som en «lokkepris»

### Kilder:

Motakst AS <https://www.motakst.no/>

Norsk Takst <http://www.norsktakst.no/>

Forskrift til avhendingslova <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850>

Avhendingslova <http://www.lovdata.no/all/hl-19920703-093.html>

Mesterbrevloven <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1986-06-20-35>

Eiendomsmeglingsloven <http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html>

Eiendom Norge AS <http://www.eiendommenorge.no/>

Forbrukerrådet <https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kjop-og-salg-av-bolig/>

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Lappheia 10B ,8615 SKONSENG 66 m <sup>2</sup> 2019 2 sov	21-09-2021	1 475 000	<b>1 450 000</b>	1 794 000	3 244 000	<b>49 152</b>
2 Lappheia 10A ,8615 SKONSENG 91 m <sup>2</sup> 2020 3 sov	10-08-2022	1 975 000	<b>1 975 000</b>	2 214 000	4 189 000	<b>46 033</b>

### 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 korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Felleskostnader (dekker offentlige avgifter, forsikring, renovasjon, drift og vedlikehold og forretningsførsel av bygningene). Kr. 122 640

Årlige innvendige vedlikeholdskostnader; beløp estimert av takstingeniøren: Kr. 3 000

**Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 125 500**

### Teknisk verdi bygninger

#### 1/2-part av tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 2 850 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 30 000

**Sum teknisk verdi - 1/2-part av tomannsbolig Kr. 2 820 000**

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 300 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 20 000

**Sum teknisk verdi - Garasje Kr. 280 000**

**Sum teknisk verdi bygninger Kr. 3 100 000**

### 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. 400 000

**Beregnet tomteverdi Kr. 400 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 3 500 000**

## Arealer, byggetegninger og brannceller



### Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)  
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



### 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.

### Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

### Den bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### 1/2-part av tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. Etasje	70	66	4	Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , Entré , Soverom 1, Soverom 2	Bod
<b>Sum</b>	<b>70</b>	<b>66</b>	<b>4</b>		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er bygget et takoverbygg over inngangspartiet som ikke er i de godkjente tegningene.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	22	0	22		Garasje , Bod
<b>Sum</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>22</b>		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*



#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.5.2023	Thomas Dikvold	Takstingeniør
	Kim-Roar Kristiansen Hjelmseth	Kunde
	Simon Utland-Hansen	Takstmedarbeider

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	50	238		0	1134.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

**Adresse**  
Lappheia 2 A

**Hjemmelshaver**  
Lappheia Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LAPPHEIA BORETTSLAG	921872828		Mobo Helgeland BBL	Hjelmseth Kim-Roar Kristiansen

### Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
2	5 000	1 196 000	274 31.12.2022	1 794 000 28.04.2023

### Årsregnskap

Regnskapsår	2022	Samlet aksjekapital:	50 000
Omløpsmidler:	83 781	Samlet innskuddskapital:	8 856 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 13 284 000
Disponible midler:	948	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	22 140 000

#### Kommentar

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 1,7 km fra Røssvoll og om lag 14,4 km fra Mo i Rana sentrum. På Røssvoll og Skonseng finner du dagligvarebutikk, campingplass, skole og barnehage m.m. Mo i Rana sentrum tilbyr ett rikt rekreasjonstilbud samt kjøpesenter, kafè, restauranter, badeland, idrettshaller, fotballbaner, helsetjenester og høyskole m.m

#### 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 boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Lappheia", plan-ID 5014. Ikrafttredelse 01.09.2015.

#### Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass. Sameiet tomt som har ett areal på ca. 1 134 m<sup>2</sup>

#### Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel for Rana (KA2016). Ikrafttredelsesdato 28.06.2016. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

#### Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

#### Servitutter

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

#### Heftelser

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

### Forkjøpsrett

Det er to måter å avklare forkjøpsrett på.

#### Forhåndsavklaring:

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

#### Fastprisavklaring:

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

### Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en 1/2-part av en vertikaldelt tomannsbolig fra 2019, bygd over totalt 1 plan. Til leiligheten hører det med en garasje. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

### Oppvarming

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

### Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, ringmur av isolerte betongblokker.  
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig tekket med liggende kledning.  
Pulttak takkonstruksjon, utvendig tekket med asfaltpapp.

### Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.04.2023	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	0	Nei
Grunnkart	24.05.2023	Kart over eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi AS	01.06.2023	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest	17.09.2020	Det er utstedt ferdigattest for boligen.	Gjennomgått	0	Nei
Godkjente bygningstegninger	25.04.2020	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått	0	Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Det er ikke utstedt dokumentasjon på våtrom.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Ambita AS	31.05.2023	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått	0	Nei
Rekvirent/eier	24.05.2023	Opplysninger gitt ved befarings.	Gjennomgått	0	Nei
Bilder	24.05.2023	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått	0	Nei
Linea AS	29.11.2019	Tilsynsrapport fra Linea AS vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	0	Nei
Diverse samsvarserklæringer	22.02.2020	Samsvarserklæringer er fremvist.	Gjennomgått	0	Nei



# 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. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren 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.

## PREISERINGER

• 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: 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.

• Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuksøk (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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.

• 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/)

## 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/personvernerklaering/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/MG1138>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

KRISTIANSEN ROAR  
Lappheia 2 A

8615 SKONSENG

### Forespørsel om elektrisk anlegg i Lappheia 2A, 8615 SKONSENG.

Navn nettkunde: KRISTIANSEN ROAR

Målnummer: 6970631407592427

Anlegget ble sist kontrollert: 29.11.2019

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.*

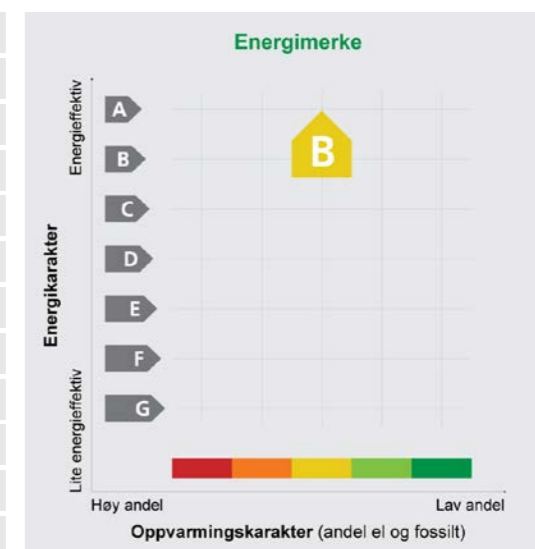
Med hilsen  
Det lokale eltilsyn

*Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur*

Ketil Olsen  
Tilsynsleder

Adresse	Lappheia 2A
Postnr	8615
Sted	Skonseng
Andels-/leilighetsnr.	2 /
Gnr.	50
Bnr.	238
Seksjonsnr.	
Festnr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1252774
Dato	22.04.2021

Innmeldt av Audun Strugstad



Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

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

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

### - Utføre service på ventilasjonsanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

### - Temperatur- og tidsstyring av panelovner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Småhus

**Bygningstype:** Rekkehus

**Byggeår:** 2018

**Bygningsmateriale:** Tre

**BRA:** 69

**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1

**Detaljert vegger:** Nei

**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisitet  
Varmepumpe  
Ved

**Varmepumpe:** Henter varme fra uteluft

**Ventilasjon:** Balansert

**Detaljering varmesystem:** Elektriske ovner og/eller varmekabler  
Lukket peis eller ovn

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for pristastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lappeia 2A  
Postnr/Sted: 8615 Skonseng  
Leilighetsnummer:  
Bolignr:  
Dato: 22.04.2021 11:51:38  
Energimerkenummer: A2021-1252774  
Ansvarlig for energiattesten:  
Energimerking er utført av: Audun Strugstad

Gnr: 50  
Bnr: 238  
Seksjonsnr:  
Festenr:  
Bygnnr:

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Brukertiltak

#### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

#### Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta luften i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

#### Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

### Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Meglerfirma	
Aktiv EM Mo i Rana	
Oppdragsnr.	
1802230078	
Selger 1 navn	
Kim-Roar Kristiansen Hjelmseth	
Gateadresse	
Lappheia 2A	
Poststed	Postnr
SKONSENG	8615
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2021
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

### 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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 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, tømmerarbeid 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
- 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

## Tilleggskommentar

Spørsmål om radonmåling svarte jeg nei fordi jeg ikke vet om det er utført før jeg kjøpte.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

## E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kim roar Hjelmseth	e213ee8d91a14a3920b82e6 106858e0834a5a839	28.04.2023 12:01:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1802230078

Document reference: 1802230078

- 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>

**TIL ANDELSEIERNE I  
LAPPHEIA BORETTSLAG**

**INNKALLING TIL  
GENERALFORSAMLING**



**onsdag 19. april 2023**

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

**INNHold :**

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

**Innkalling til generalforsamling i Lappheia  
borettslag**

Det innkalles til ordinær generalforsamling onsdag 19.04.2023 17:00 i MOBOs lokaler, Ranheimgata 3, 8622 Mo i Rana

**Til behandling foreligger følgende saker**

1 Konstituering

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

2 Informasjon fra styret / årsrapport

3 Årsregnskap 2022 med revisors beretning

4 Inkomne saker

- 4.1 Innkjøp av robotgressklippere
- 4.2 Flytting av gatelys

5 Valg i henhold til vedtekter

- 5.1 Styreleder for 2 år
- 5.2 Styremedlem for 1 år
- 5.3 Varamedlem 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

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

### 1.2 Valg av sekretær

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

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

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

### 1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

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

Til sammen .. stemmer.

### 1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

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

## 2. Informasjon fra styret / årsrapport

**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

### 4.1 Innkjøp av robotgressklippere

*Sak innmeldt av Monica Altøy*

Det foreslås å gå til innkjøp av robotgressklippere. Trolig vil summen forsvares som en engangssumm, kontra å betale mann med klipper i årene som kommer. Tjenesten fungerer ikke som forutsatt, og det er ikke av interesse å betale for noe som ikke er av den kvalitet som forventet. Alternativ. Ansvarlig for å klippe gresset påfaller hver boenhet selv, og fjerne kostnaden.

### 4.2 Flytting av gatelys

*Sak innmeldt av Monica Altøy*

Bor i lappheia 10A, og ønsker å søke om å få flyttet gatelyset lengre opp mot krysset. Lyset er sjenerende inne i stuen og lyser ubehagelig sterkt, inne til meg.

## 5. Valg i henhold til vedtekter

### 5.1 Styreleder for 2 år

På valg er: Arne-Martin Lantz-Juløy

### 5.2 Styremedlem for 1 år

På valg er: Nora Eide Kalkenberg

### 5.3 Varamedlem for 1 år

På valg er: John Morten Kristiansen

### 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.

**Forslag til vedtak:** Som delegater velges:

..  
..

Som varadelegater velges:

..  
..

## 6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden torsdag 02.06.2022 til onsdag 19.04.2023.

## Årsrapport Lappheia borettslag 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Arne-Martin Lantz-Juløy  
Styremedlem, Bjarne Nyrud  
Styremedlem, Nora Eide Kalkenberg  
Varamedlem styre, John Morten Kristiansen

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

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

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

Det har i perioden vært vanlig styrearbeid.

### Lagets drift og økonomi

Lappheia borettslag består av 6 leiligheter og ligger i Rana kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP0002185958.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Mo i Rana, 23.03.2023

For Styret i Lappheia borettslag

Arne-Martin Lantz-Juløy  
Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.03.2023

## Resultatregnskap 2022 Lappheia borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>INNETEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		244 968	244 968	257 216	312 570
IN andel renter og avdrag		339 440	214 940	265 680	531 360
Andre inntekter	1	295 807	1 268	170 000	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>880 215</b>	<b>461 176</b>	<b>692 896</b>	<b>843 930</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Styrehonorar	2	0	0	5 000	0
Revisjonshonorar	3	3 013	2 913	3 300	3 400
Forretningsførerhonorar		36 000	35 040	36 300	37 100
Kontingent boligbyggelag		4 800	4 400	1 600	4 400
Kostnader drift sameie		0	0	140 000	93 100
Drift/vedlikehold	4	209 202	205 883	80 000	40 000
Kabel-tv/internett		43 200	11 390	43 200	43 200
Forsikringer		27 566	26 005	27 566	29 220
Kommunale avgifter		51 857	48 252	57 900	58 500
Fellesstrøm		20 272	30 115	31 700	0
Kontorrekvisita, trykksaker		688	830	750	750
Telefon og porto		245	24 215	400	400
Drift maskiner		0	3 641	0	0
Andre driftskostnader	5	2 266	3 850	2 700	2 700
Tap på fordringer		948	0	0	0
<b>Sum kostnader</b>		<b>400 057</b>	<b>396 535</b>	<b>430 416</b>	<b>312 770</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>480 158</b>	<b>64 642</b>	<b>262 480</b>	<b>531 160</b>
<b>FINANSINNEKT. OG -KOST</b>					
Renteinntekter		2 036	71	200	200
Rentekostnader		339 700	215 833	265 680	531 360
<b>RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.</b>		<b>-337 664</b>	<b>-215 762</b>	<b>-265 480</b>	<b>-531 160</b>
<b>RESULTAT</b>		<b>142 494</b>	<b>-151 121</b>	<b>-3 000</b>	<b>0</b>
Overført udekket tap		0	-151 121	0	0
Overført til dekning av udekket tap		142 494	0	0	0

Balanse 2022 Lappheia borettslag orgnr: 921 872 828

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomt	6	925 000	0
Bygninger	7	21 215 000	22 140 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>22 140 000</b>	<b>22 140 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Husleierestanse		8 838	2 160
Periodisering kostnader		40 016	35 678
Kundefordringer		27 528	948
<b>Bankinnskudd</b>			
Bankinnskudd		7 398	112 183
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>83 781</b>	<b>150 969</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 223 781</b>	<b>22 290 969</b>

Balanse 2022 Lappheia borettslag orgnr: 921 872 828

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelskapital		50 000	50 000
Udekket tap		-49 053	-191 546
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>947</b>	<b>-141 546</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	9	13 284 000	13 284 000
Borettsinnskudd	10	8 856 000	8 856 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 140 000</b>	<b>22 140 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Mellomregning		54	332
Leverandørgjeld		40 856	166 116
Påløpte renter		41 923	126 067
Andre påløpte kostnader		0	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>82 833</b>	<b>292 515</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 222 833</b>	<b>22 432 515</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 223 781</b>	<b>22 290 969</b>
<b>Pantstillelser</b>	<b>11</b>	<b>22 140 000</b>	<b>22 140 000</b>

Lappheia borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Arne-Martin Lantz-Juløy  
Styreleder

Nora Eide Kalkenberg  
Styremedlem

Bjarne Nyrud  
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.

Anleggsmidler

Varige driftsmidler er balanseført og avskrives over driftsmiddelets forventede levetid, og nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

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 er innbetalinger fra Sameiet Lappheia til dekning av drift og vedlikehold av fellesanlegg.

### Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

### Note 2 - Styrehonorar

Generalforsamlingen vedtok å ikke utbetale styrehonorar i 2022.

### Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar utgjør kr 3 013,-. Honoraret gjelder i sin helhet ordinær revisjon.

### Note 4 - Drift/vedlikehold

	2022	2021
6601 Drift/vedlikehold bygg	0	1 193
6602 Drift/vedlikehold VVS	133 143	89 691
6603 Drift/vedlikehold elektro	5 690	0
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	65 369	115 000
6630 Egenandel forsikringskader	5 000	0
<b>Sum</b>	<b>209 202</b>	<b>205 883</b>

### Drift/vedlikehold

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

### Note 5 - Andre driftskostnader

	2022	2021
7720 Generalforsamling	1 000	1 947
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	1 266	1 903
<b>Sum</b>	<b>2 266</b>	<b>3 850</b>

### Note 6 - Tomt

Verdi av tomt er vurdert til kr 925 000,-.

### Note 7 - Bygninger

Navn	Ansk. kost IB	Tilgang	Regnsk. v. UB	Ansk.år
Bygninger	22 140 000		22 140 000	2019/2020
Korrigert til tomt			- 925 000	
<b>Sum bygninger</b>	<b>22 140 000</b>		<b>21 215 000</b>	

### Bygninger, avskrivning

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

### Note 8 - Egenkapital

	2022	2021
Andelskapital	50 000	50 000
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-191 546	-40 425
Årets resultat	142 494	-151 121
<b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>947</b>	<b>-141 546</b>

### Andeler

Antall andeler i borettslaget er 10.

### Note 9 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
Formål:	Bygning
<b>Lånenummer:</b>	<b>12139685065</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	3.85 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2059
Opprinnelig lånebeløp:	13 284 000
Lånesaldo 01.01:	13 284 000
Avdrag i perioden:	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>13 284 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	13 284 000

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139685065	2	2 634 000	5 268 000
	2	2 214 000	4 428 000
	2	1 794 000	3 588 000

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
<b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b>			
Lån 12139685065 har første avdrag 30.06.2030 med kr 114 472	2	2 634 000	3 783
	2	2 214 000	3 180
	2	1 794 000	2 577

### IN-lån

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

**Note 10 - Borettsinnskudd**

	2022	2021
2250 Borettsinnskudd	8 856 000	8 856 000
<b>Sum</b>	<b>8 856 000</b>	<b>8 856 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 11 - Pantstillelser**

Bokført verdi av eiendeler, kr 22 140 000,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 22 140 000,- pr. 31.12.

**Disponible midler**

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
<b>A. Disponible midler pr. 01.01.</b>	<b>-141 546</b>	<b>9 575</b>
<b>B. Endringer i disponible midler:</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	142 494	-151 121
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>142 494</b>	<b>-151 121</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>947</b>	<b>-141 546</b>
<b>Kontrolloppstilling</b>		
Omløpsmidler	83 781	150 969
Kortsiktig gjeld	-82 833	-292 515
<b>Disponible midler</b>	<b>947</b>	<b>-141 546</b>



## Resultat og balanse med noter for Lappheia borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Lappheia borettslag

Styreleder	Arne-Martin Lantz-Juløy (sign.)	29.03.2023
Styremedlem	Nora Eide Kalkenberg (sign.)	23.03.2023
Styremedlem	Bjarne Nyrud (sign.)	29.03.2023



Til generalforsamlingen i Lappheia borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Lappheia 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 rettvisende 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 rettvisende 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



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, 30. mars 2023  
PricewaterhouseCoopers AS

*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


## BRØNNØYSUND


## SANDNESSJØEN


## App Store:



## Google Play:



## MOSJØEN


## VEDTEKTER

for Lappheia borettslag org nr. 921 872 828

tilknyttet  
MOBO Helgeland BBL

Vedtatt på stiftelsesmøte den 15.11.2018.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet MOBO Helgeland BBL som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000.

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

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

(4) I tillegg har juridisk eier som, arbeidsgiver, rett til å eie inntil 20% av andelene.

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

#### 2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

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

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

#### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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



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

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

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

#### **4. Borett og bruksoverlating**

##### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

##### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

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

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

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

#### **5. Vedlikehold**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand

så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

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

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

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

### **7-2 Borettslagets pantessikkerhet**

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

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

### **8-1 Styret**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

(3) 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 framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

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

#### **10-3 Mindretallsvern**

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

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

#### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare 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.

## **Protokoll**

Fra ordinær generalforsamling i Lappheia borettslag onsdag 19.04.2023 kl. 17:00 - MOBOS lokaler, Ranheimgata 3, 8622 Mo i Rana.

### **1. Konstituering**

#### **1.1 Valg av møteleder**

**Vedtak:**

Som møteleder velges Jørn Sandstedt.

#### **1.2 Valg av sekretær**

**Vedtak:**

Til å føre protokollen etter generalforsamling velges borettslagets forretningsfører.

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

**Vedtak:**

Til å signere protokollen velges: Arne-Martin Lantz-Juløy

#### **1.4 Registrering av stemmeberettigede**

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

**Vedtak:**

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

Til sammen 3 stemmer.

#### **1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste**

**Vedtak:**

Generalforsamlingen godkjenner innkalling og sakliste.

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

Styrets rapport ble gjennomgått.

**Vedtak:**

Styrets informasjon tas til orientering.

### **3. Årsregnskap 2022 med revisors beretning**

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

**Vedtak:**

Årsregnskapet godkjennes.

**4. Innkomne saker****4.1 Innkjøp av robotgressklippere**

*Sak innmeldt av Monica Altøy*

Det foreslås å gå til innkjøp av robotgressklippere. Trolig vil summen forsvares som en engangssumm, kontra å betale mann med klipper i årene som kommer. Tjenesten fungerer ikke som forutsatt, og det er ikke av interesse å betale for noe som ikke er av den kvalitet som forventet. Alternativ. Ansvarlig for å klippe gresset påfaller hver boenhet selv, og fjerne kostnaden.

**Vedtak:**

Klipping av plen utføres av andelseierne og borettslaget kjøper ikke inn tjenesten. Det oppfordres til å finne samarbeidsløsninger for klipping mellom eierne i tomannsboligene. Kostnad for plenklipping er fjernet fra felleskostnadene i 2022.

**4.2 Flytting av gatelys**

*Sak innmeldt av Monica Altøy*

Bor i lappheia 10A, og ønsker å søke om å få flyttet gatelyset lengre opp mot krysset. Lyset er sjenerende inne i stuen og lyser ubehagelig sterkt, inne til meg.

**Vedtak:**

Generalforsamlingen er ikke prinsipielt i mot en evt. flytting av gatelys, så fremt dette ikke medfører kostnader for borettslaget. Generalforsamlingen kan ikke ta stilling til selve søknaden, da denne må fremmes til sameiet.

**5. Valg i henhold til vedtekter****5.1 Styreleder for 2 år**

På valg er: Arne-Martin Lantz-Juløy

**Vedtak:**

Arne-Martin Lantz-Juløy gjenvelges.

**5.2 Styremedlem for 1 år**

På valg er: Nora Eide Kalkenberg

**Vedtak:**

Det avholdes ekstraordinær generalforsamling. for valg av nytt styremedlem.

**5.3 Varamedlem for 1 år**

På valg er: John Morten Kristiansen

**Vedtak:**

John Morten Kristiansen ble gjenvalgt.

**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.

**Vedtak:**

Som delegater velges:  
Nora Kalkenberg  
Arne-Martin Lantz-Juløy

Som varadelegater velges:  
Mai Lis Solbakk

**6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret**

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden torsdag 02.06.2022 til onsdag 19.04.2023.

**Vedtak:**

Det betales ikke ut styrehonorar for perioden.

## Protokoll for Lappheia borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jørn Sandstedt (sign.)	20.04.2023
Protokollvitne	Arne-Martin Lantz-Juløy (sign.)	20.04.2023

## Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Lappheia borettslag torsdag 02.06.2022 kl. 17:00 - Scandic Meyergården Hotel, 8622 Mo i Rana.

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder velges Jørn Sandstedt.

#### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Til å føre protokollen etter generalforsamling velges borettslagets forretningsfører.

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

**Vedtak:**

Til å signere protokollen velges: Nora Eide Kalkenberg

#### 1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

**Vedtak:**

Av lagets andelseiere møtte 5 personer, av disse 3 med stemmerett. Det forelå ingen fullmakter.

Til sammen 3 stemmer.

#### 1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

**Vedtak:**

Generalforsamlingen godkjenner innkalling og sakliste.

### 2. Informasjon fra styret / årsrapport

**Vedtak:**

Styrets informasjon tas til orientering.

### 3. Årsregnskap 2021 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt

**Vedtak:**

Årsregnskapet godkjennes.



## 4. Innkomne saker

### 4.1 Kalk i vannet

*Sak innmeldt av Nora Eide Kalkenberg*

Det er ekstremt mye kalk i vannet. Vi må ha luftfukter på grunn av det tørre inn klimaet, og på grunn av vannet, blir gulvet og alt rundt dekt av et hvitt belegg. Er det noe som kan gjøres noe med? Dette vil også kunne føre til skade på blant annet varmtvannsbereder.

**Andelseiers forslag til vedtak:** Bedre anlegg for å forhindre kalk.

#### **Vedtak:**

Styret tar saken opp med sameiet, og anbefaler at det inngås serviceavtale for drift av vannverket.

### 4.2 Asfaltering

*Sak Innmeldt av Nora Kalkenberg*

Vi ønsker å utvide området utenfor inngangspartiet, i tillegg til å få asfaltert mellom garasje og hus.

Planen er å bygge carport mellom garasje og hus, hvis dere godkjenner det. Men det blir ikke i år, så det er vel ikke vits å søke om det ennå.

Legger ved skisse av asfaltering.

#### **Vedtak:**

Generalforsamlingen aksepterer at andelseier foretar asfaltering som det er søkt om. Andelseier bærer selv kostnad for tiltaket.

## 5. Valg i henhold til vedtekter

### 5.1 Styreleder for 1 år

På valg er: Kato Vassdahl

#### **Vedtak:**

Arne Martin Lantz-Juløy ble valgt.

### 5.2 Styremedlemmer for 2 år

På valg er:  
Espen Skarpås Henriksen  
Bjarne Nyrud

#### **Vedtak:**

Følgende ble valgt:  
Nora Eide Kalkenberg  
Bjarne Nyrud

### 5.3 Varamedlem for 1 år

På valg er:  
John Morten Kristiansen

#### **Vedtak:**

John Morten Kristiansen ble valgt.

### 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.

#### **Vedtak:**

Som delegater velges:  
Nora Eide Kalkenberg  
John Morten Kristiansen

## 6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden tirsdag 11.05.2021 til torsdag 02.06.2022.

#### **Vedtak:**

Det betales ikke styrehonorar.

## Protokoll for Lappheia borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jørn Sandstedt (sign.)	03.06.2022
Protokollvitne	Nora Eide Kalkenberg (sign.)	02.06.2022

Til andelseiere i Lappheia borettslag

### Varsel om endring av felleskostnader

#### Økning av fellesutgifter

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

Bakgrunn for styrets vedtak er:

- Konsumprisendringer
  - Generell prisstigning (KPI pr. oktober 7,5%)
- Forventet kommunal gebyrendring fra 01.01.2023
  - Renovasjon øker med 11,2%
- Forventet renteøkning i 2023
- Sikring av forsvarlig likviditet

Styrets vedtak medfører følgende endringer av felleskostnadene pr. måned:  
Gjeldende felleskostnad kr 2.954,- **ny felleskostnad fra 1. januar 2023 kr 3.769,-**  
Gjeldende felleskostnad kr 3.297,- **ny felleskostnad fra 1. januar 2023 kr 4.207,-**  
Gjeldende felleskostnad kr 3.956,- **ny felleskostnad fra 1. januar 2023 kr 5.048,-**

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

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

Mo i Rana, 02.12.2022  
For styret i Lappheia borettslag

Arne-Martin Lantz-Juløy (sign.)  
Styreleder

Dato  
28.04.2023

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

EVA KRISTIANNE PEDERSEN  
YTERHEIA 35 H0101  
8614 MO I RANA

## Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1833 RANA

Organisasjonsnr 921 872 828      Andelsnr 2

## Eiendommens adresse:

Lappheia 2A, 8615 SKONSENG

## Formuesverdi for inntektsåret 2021:

Som primærbolig:      kr 348 472  
Som sekundærbolig:    kr 1 254 499

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vebjørn Kolberg

Dato utkjrt: 28.04.23 Side 1 av 2

Lappheia borettslag	V <sup>3</sup> r ref.:	192/2	Fjdselsdato eier:	16.06.1986
Lappheia 2 A	Type:	Borettslag tilknyttet		
8615 SKONSENG	Eiere:	Kim-Roar Hjelmseth		
Organisasjonsnr: 921 872 828	Andelsnr:	2		

### 1: Fellesutgifter

Tot. innv. m <sup>3</sup> ned:	10 220		
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning			
Fellesutgifter:	Felleskostnader		3 769
	A-konto rente		6 451

Ved salg avregnes renter og avdrag p<sup>3</sup> finansdel

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (P <sup>3</sup> n)	1 794 000	Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:	1 794 000
Klient ajourf. P <sup>3</sup> n:	13 284 000	Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.:	15 813 480

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

L<sup>3</sup> nenummer: 12139685065, DNB Bank ASA  
AnnuitetsP<sup>3</sup> n, 2 terminer per <sup>3</sup> r.  
Rentesats per 28.04.2023: 4.1% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 74  
Saldo per 28.04.2023: 13 284 000  
Andel av saldo: 1 794 000  
Første termin: 30.06.2020Neste avdrag: 30.06.2030 ( siste termin 31.12.2059 )  
Flytende rente  
IN-P<sup>3</sup> n som kan individuelt nedbetales ihh. til avtale  
Ut i fra dagens P<sup>3</sup> nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2030 utgjøre ca kr 2 424,00 per m<sup>3</sup> ned for denne boligen

### 4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:  
Styreleder: Arne-Martin Lantz-J ulny  
Adresse: Altemesveien 23  
Postnr/-sted: 8616 MO I RANA  
Telefon: Mob.: 97110520  
E-post: lappheia.br@gmail.com

### 6: Ligning - 2022

Annen formue:	274	Gjeld:	1 794 000	Andre inntekter:	295
		Utgifter:	45 876		

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

P <sup>3</sup> lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 196 000
Andelsnr:	2	Partialobligasjonsnr:	2

### 8: Bygning/eiendom

G<sup>3</sup> rds/bruksnr: 50/238  
Bygningstype: 2-mannsbolig  
Feste/eiet tomt: Eiet      Tomteareal: 1134

### 9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring      Polisenr: SP0002185958

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1.	Oppvarmingstype:	Vedfyring + strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering		
SystemP <sup>3</sup> s:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	65 m2



## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vebjörn Kolberg

Dato utkjørt: 28.04.23 Side 2 av 2

Lappheia borettslag	V <sup>3</sup> r ref.:	192/2	Fjdselsdato eier:	16.06.1986
Lappheia 2 A	Type:	Borettslag tilknyttet		
8615 SKONSENG	Eiere:	Kim-Roar Hjelmseth		

Organisasjonsnr: 921 872 828

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseiere i borettslaget  
2 - Felles ansiennitet  
2 - Medlem i MOBO

Fasiliteter:

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)

Borettslagsandel 2 i LAPPHEIA BORETTSLAG (921872828), Rana kommune

NORKART

Utskriftsdato: 28.04.2023 10:48

## Borettslagsandel

### Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lappheia 2A	H0101	50/238	69	3	1	1	Kjøkken

### Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HJELMSETH KIM-ROAR 160686*****	Eiendomsrett 1/1	RØSSVOLLVEIEN 63 8615 SKONSENG	Bosatt

### Vegadresse: Lappheia 2 A

### Adressetilleggsnavn:

Poststed	8615 SKONSENG	Kirkesogn	10030304 Røssvoll
Grunnkrets	503 Skonseng	Tettsted	
Valgkrets	5 Skonseng		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300667447		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	17.09.2020

### 1: Bygning 300667447: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 17.09.2020

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	69
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	69
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	79
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	79
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	79
Energikilder	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	30.01.2018	30.01.2018
Midlertidig brukstillatelse	02.12.2019	05.12.2019
Ferdigattest	17.09.2020	23.09.2020

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	69	0	69	79	0	79

## Borettslag

Navn	LAPPHEIA BORETTSLAG	Org.nr	921872828
Adresse	c/o MOBO Helgeland BBL Postboks 1013, 8602 MO I RANA	Ant. andeler	2

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	50/225	7234.5	
Grunneiendom	50/230	990.3	
Grunneiendom	50/238	1134.6	
Grunneiendom	50/229	961.8	



## Rana kommune

Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

Utskriftsdato: 28.04.2023

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rana kommune

Kommunenr.	1833	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	238	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lappheia 2A, 8615 SKONSENG								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner bunn
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	KA2016
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel for Rana
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	28.06.2016
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/4769/KA2016_BESTEMMELSER_RETNINGSLINJER.pdf">https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/4769/KA2016_BESTEMMELSER_RETNINGSLINJER.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 135 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende <b>Områdenavn</b> B
	<b>Delareal</b> 1 135 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H910 <b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	<b>Delareal</b> 1 135 m <sup>2</sup> <b>BestemmelseOmrådenavn #2</b> <b>KPBestemmelseHjemmel</b> fysisk utforming av anlegg

# Kommuneplaner under arbeid

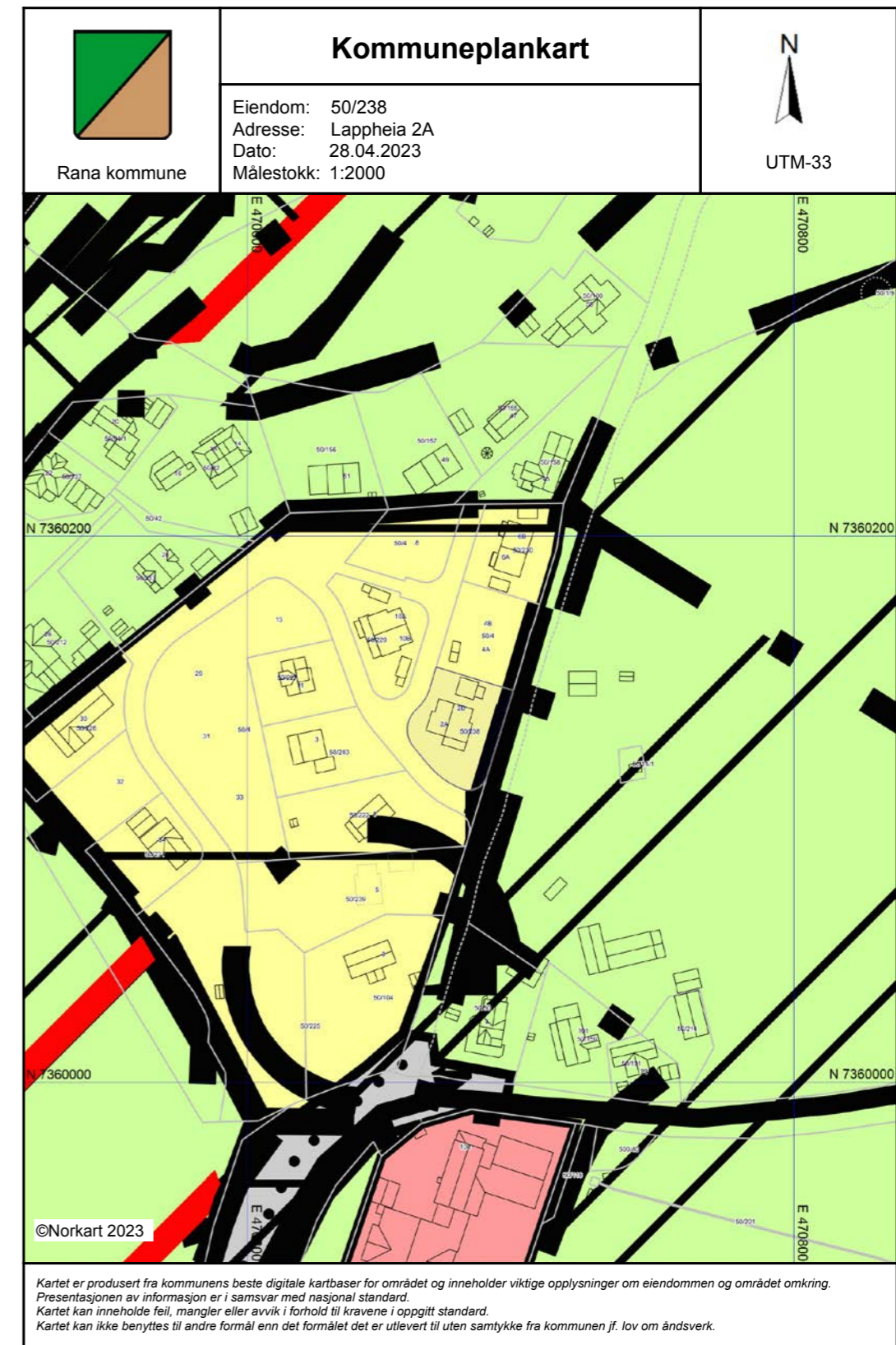
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	KA2023
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2033 for Rana
<b>Status</b>	Planforslag
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel

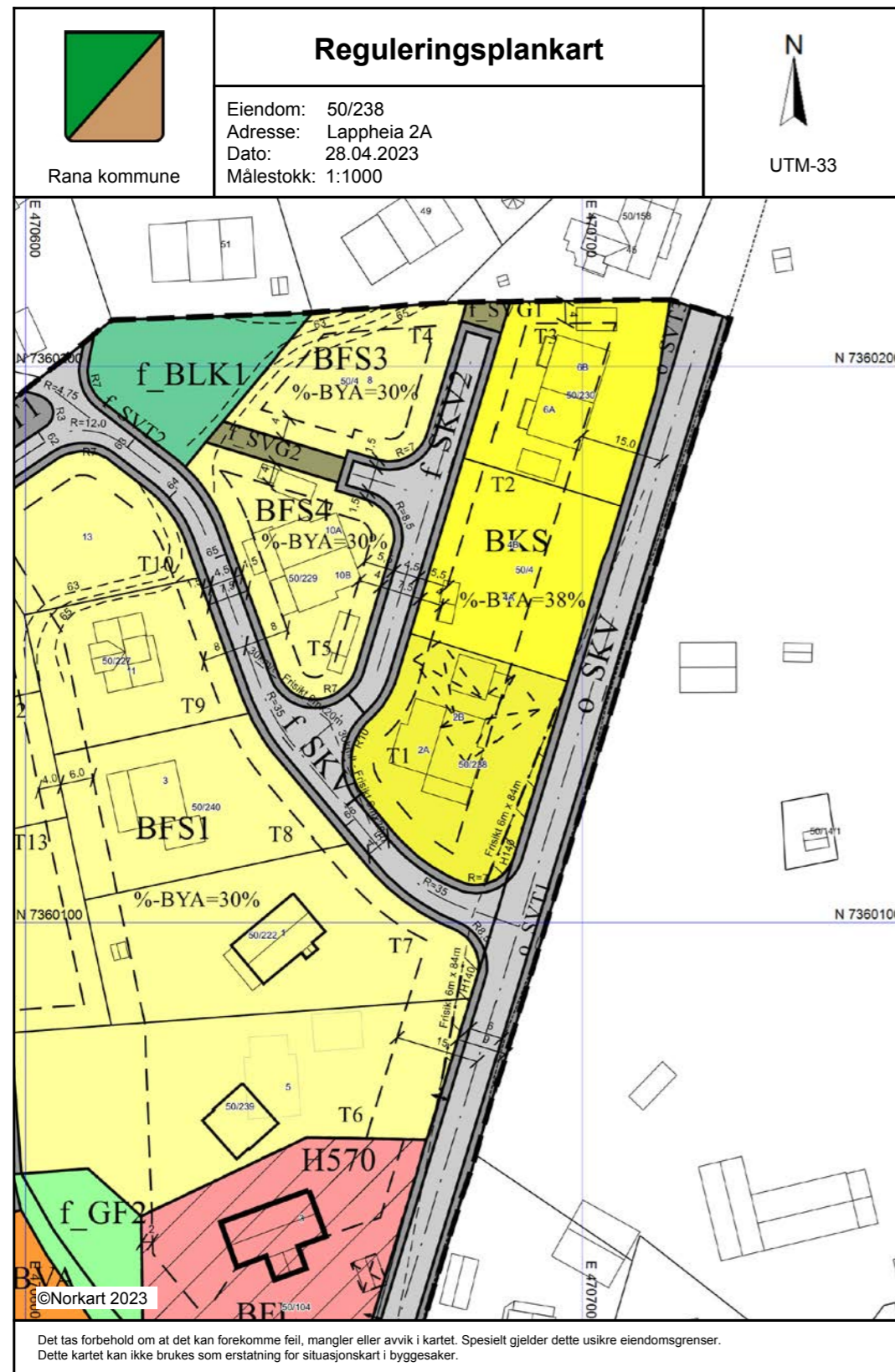
## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	5014
<b>Navn</b>	Detaljregulering for Lappeia
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	01.09.2015
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/5137/5014_planbestemmelser_revidert.pdf">https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/5137/5014_planbestemmelser_revidert.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 134 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse <b>Felt navn</b> BKS
	<b>Delareal</b> 62 m <sup>2</sup> <b>RPHensynsonenavn</b> H140_2 <b>RPSikring</b> Frisikt







Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Område for jord- og skogbruk
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Parkeringsplass
	Annet friområde
	Privat veg
	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
	Grav- og urnelund
	Felles avkjørsel
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Sikringsonegrense
	Angitthensyngrense
	Bestemmelsegrense
	Regulerthøyde
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Forsamlingslokale
	Vann- og avløpsanlegg
	Lekeplass
	Veg
	Kjøreveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Turveg
	Friområde
	LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Sikringsone - Frisikt
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde
	Bestemmelseområde
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støyskjerm
	Tunnel
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift utnyttning
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift kotehøyde
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



RANA KOMMUNE  
Plankontoret

PlanID <b>5014</b>
-----------------------

## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR BOLIGFELT LAPPHEIA

Plan vedtatt <b>01.09.2015</b>
-----------------------------------

Plan datert:	18.2.2015	Bestemmelser datert:	4.3.2015
Sist revidert:	12.8.2015	Sist revidert:	02.07.2018

### § 1 GENERELT

Områdets begrensning Området som bestemmelsene gjelder for, er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Reguleringsformål. Følgende reguleringsformål inngår:

#### 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

		<i>Sosi-kode</i>
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	BFS	1111
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse	BKS	1112
Forsamlingslokale	BFL	1165
Vann og avløpsanlegg	BVA	1540
Lekeplass	BLK	1610

#### 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg	SKV	2011
Annen veggrunn - tekniske anlegg	SVT	2018
Annen veggrunn - grøntareal (snøopplag)	SVG	2019

#### 3. GRØNNSTRUKTUR

Turvei	GT	3031
Friområde	GF	3040

#### HENSYNSSONER

RpSikringSone	(Frisiktsone)	H140
RpHensynssone	(Bevaring kulturmiljø)	H570

### § 2 FELLESBESTEMMELSER

**GEOTEKNISK VURDERING** Før det gis tillatelse til terrenginngrep eller bygge- og anleggstiltak, skal fagkyndig ha foretatt geotekniske undersøkelser med påfølgende vurdering for de aktuelle tiltak.

**SITUASJONSPLAN** Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan som nøyaktig viser

- bebyggelsens plassering
- parkering, gang- og kjøremønstre
- forming av terrenget (høydeangivelser) og eventuelle forstøtningsmurer
- innsådd/beplantet areal og areal med fast dekke/grus
- areal for uteopphold/lek

Situasjonsplanen skal tegnes på ajourført kartgrunnlag (situasjonskart) godkjent av kommunen.

**DEFINISJON: MØNE- OG GESIMS-HØYDE.** Gesimshøyde: høyden fra skjæringslinja mellom utvendig vegg- og takflate, til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.  
Mønehøyde: høyden fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.  
Maksimal møne og gesimshøyde: Er oppgitt under hvert enkelt formål.

**PARKERING** Byggesøknad skal redegjøre for krav til parkering iht kommunale vedtekter.

**OPPFYLING** Revidert 02.07.18 Det tillates ikke oppfylling av tomter og friareal utover det som er forutsatt i planen. Mindre justeringer (+/- 0,5 meter) i forhold til det som er vist i planen kan tillates. Oppfylte areal skal planeres og tilsås.

**UTEAREAL** Utearealet skal tilpasses reguleringsformålet. Det skal legges vekt på å skape et godt utemiljø (utforming, beliggenhet, støynivå). I tilfelle en trinnvis oppføring av bebyggelsen, skal framtidig byggeareal gis en midlertidig parkmessig behandling.

**TILGJENGELIGHET** De fysiske omgivelser (bygninger, uteområder og andre anlegg) skal i størst mulig grad gis "universell utforming"; jfr. prinsippet om "tilgjengelighet for alle".

### § 3 REKKEFØLGE

**LEKEPLASS** Lekeplass f\_ BLK1 skal være ferdig opparbeidet med beplantning og lekeapparat før områdene BKS, BFS1, BFS3, BFS4 tas i bruk.

**LEKEPLASS, TURVEG** Lekeplass f\_BLK2 og Turveg til kryss Sagheiveien x Langfjellveien, skal være ferdig opparbeidet før område BFS2 og 3 tomter på nedre platå i området BFS1, tas i bruk. Opparbeidelsen gjelder lekeplass med beplantning og lekeapparat samt turveg med gruset sti i 1,5 m bredde innenfor regulert turvegtrasé.

**VANN-FORSYNING** Før det tillates opparbeiding av boligtomter skal det dokumenteres at det påvises tilstrekkelig vannforsyning for alle boligtomtene innenfor planområdet. Vannforsyningsanlegget skal være godkjent eller registrert av ansvarlig myndighet.

#### § 4 EIERFORM

**EIERFORM** Offentlig eierform: Veg o\_SKV samt tilstøtende arealer regulert for «Annen veggrunn- Tekniske anlegg».

Felles eierform: Felles vann og avløpsanlegg f\_BVA skal være felles for boligtomtene i planen.

Felles veger er f\_SKV1-2, tilstøtende arealer for Annen veggrunn- Tekniske anlegg og Annen veggrunn – Grøntanlegg (snøopplag)

Felles veger med langsgående arealer for annen veggrunn og snøopplag, skal være felles for boligtomtene innen planen, samt boligtomter utenfor planen som har sin adkomst gjennom området. Følgende eiendommer har sin adkomst gjennom planområdet: gnr./bnr.50 / 42, 50/82, 50/94/1, 50/137, 50/205, 50/212 og 50/213.

Felles lekeplasser er f\_BLK1-2  
Felles lekeplasser skal være felles for boligtomtene innenfor planområdet.

Felles friområder f\_GF1-2  
Felles friområder skal være felles for alle boligtomtene og forsamlingslokalet innenfor planområdet.

Felles turveg f\_GT  
Felles turveg skal være felles for alle boligtomtene og forsamlingslokalet innenfor planområdet.

Annen eierform: Øvrige formål i planen har annen eierform (privat).

#### § 5

#### BEBYGGELSE OG ANLEGG

##### a. Boligbebyggelse.

Bebyggelse angitt på plankartet er veiledende og ikke juridisk bindende.

**BYGGE-HØYDE** Revidert 02.07.18 Gesims-/ mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng skal ikke overstige henholdsvis 7m / 9m.  
Unntak gjelder:

1. Gesimshøyde ved ark og takopplett som tillates økt opp til den aktuelle mønehøyde på hovedbygning. For definisjon på gesims/mønehøyde, se fellesbestemmelser.
2. Gesims-/ mønehøyde for tomtene T14, T15 og T16, innenfor byggeområde BFS2, skal ikke overstige henholdsvis 5m / 7m.

**TILLAT UTNYTTELSE** Frittliggende småhusbebyggelse: BFS1-4: % - BYA = 30 %  
Konsentrert småhusbebyggelse: BKS : % - BYA = 38 %  
For biloppstillingsplasser regnes 18 m<sup>2</sup> pr. plass inn i BYA.

**UTFORMING** Revidert 02.07.18 Bebyggelsen skal ha saltak, pulttak eller flatt tak.

Det tillates ikke tilbygg/arker/takopplett med bredde større enn 1/2 av husets lengde. Arker skal avsluttes med egen gesims.

Høyden fra ferdig terreng til murkroner må ikke overstige 0,6 m.

**GARASJER/BILOPP-STILLING** Revidert 02.07.18 For hver boenhet skal det være minst 1 garasje plass og 1 biloppstillingsplass. For alle boligtomter i planområdet skal det ved søknad om oppføring av boligbygg vises garasjeløsning for minst 2 biler, og oppstillingsplass for 2 biler. Situasjonsplan skal vise plasseringen.

Garasjer inntil 50 m<sup>2</sup> tillates plassert over byggegrense mot naboeiendom og inntil 1 m fra nabogrense. Mot kjøreveger skal garasjer være innenfor byggegrensa. Det kan innenfor reguleringsområdet ikke bygges garasjer over 100 m<sup>2</sup>, hverken på hver tomt eller sammenbygde garasjer over to tomter. Maksimal gesimshøyde/ mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng skal ikke overstige henholdsvis 3 m / 5 m for garasje/carport med pulttak eller saltak. Maksimal gesimshøyde for garasjer med flate tak er 3,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

**STØY** Alle boenheter skal både innendørs og utendørs tilfredsstillende gjeldende forskrifter/ Norsk standard til støynivå. Dette gjelder bla støynivå i og utenfor rom med støyfølsom bruk og på uteoppholdsplass.

##### b. Forsamlingslokale

**VERNEPLAN** Gammelskola på Skonseng inngår i «Verneplan for Rana» (vedtatt 25.06.02) og er på plankartet avmerket som bygg som skal bevares. Bygget tillates ikke revet eller flyttet.

<b>EKSTERIØR</b>	Eksteriør skal beholdes uendret, dette gjelder både kledning, vindu, tak, bygningsdeler, fargesetting m.v.
<b>REPARASJON, UTSKIFTING</b>	Ved reparasjon og istandsetting av eksteriør skal ikke eldre materialer/bygningsdeler skiftes ut, men så langt det lar seg gjøre vedlikeholdes og gjenbrukes. Dersom utskifting av fasadekledning, fasadedetaljer, takteking, vinduer, dører, piper o.l. tillates, forutsettes det at deler skiftes ut med kopi som er identisk med opprinnelig utførelse både i materialbruk, form og fargebruk.
<b>RESTAURERING</b>	Restaurering/ tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere tilstand kan tillates hvis dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende.  Restaurering/ tilbakeføring skal bygge på dokumentert kunnskap og utføres i samråd med regional kulturminnemyndighet.
<b>PÅBYGG/ TILBYGG/ MINDRE BYGG</b>	Påbygg/ tilbygg på skolebygningen tillates ikke. Mindre bygg som uthus, skott, redskapsbu m.v. kan oppføres. Eventuelle bygg skal tilpasses og underordnes skolebygningen og grunnplan på bygg skal tilsammen ikke overskride 1/3 av skolebygningens grunnplan.
<b>UTBYGG</b>	Utearealet skal tilpasses skolebygningen i formspråk og materialbruk. Fast dekke (herunder asfalt, belegningsstein o.l.) tillates ikke.
<b>HØRINGSINSTANS</b>	Regional kulturminnemyndighet er høringsinstans i byggesaker innenfor hensynssonen «Bevaring kulturmiljø».
<b>VANN-FORSYNING</b>	Vannforsyning forutsettes etablert som privat vannanlegg med egen boret brønn eller tilknyttet Skonseng Vasslags anlegg som da forutsettes å ha tilstrekkelig kapasitet for forsyning av alle boligene innenfor planområdet.

c. Vann- og avløpsanlegg

**§ 6**

**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

<b>UTFORMING</b>	Regulerte veier skal opparbeides i henhold til planen. o_SKV: 5m kjørebane og 0,5 m skuldre på hver side (6 m regulert kjøreveg). f_SKV1-2: 3,5 m kjørebane og 0,5 m skuldre på hver side (4,5 m regulert kjøreveg).  Langs kjørevegene er det tillagt 1,5 m Annen veggrunn- Tekniske anlegg på hver side, når det ikke er lagt til mer pga. skjæringer /fyllinger. Dette gir minste reguleringsbredde for veggrunn 7,5 m for felles veier og 9 m for offentlig veg.  Veibygging skal skje mest mulig skånsomt. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal tilsåes, beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.  Det tillates ikke oppført garasjer i felles veg. Parkering må skje slik at adkomst
------------------	--

ikke blir hindret.

**§ 7  
GRØNNSTRUKTUR**

<b>TURVEIER (GANGSTIER)</b>	Turvei (GT) fra f_BVA til kryss Sagheiveien x Langfjellveien skal være ferdig opparbeidet med gruset sti i minimum 1,5 m bredde innen avsatt turvegbelte før utbygging kan skje på BFS2 og de 3 tomtene av BFS1 som ligger på nedre platå. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal gis et tiltalende utseende.
<b>FRIOMRÅDER</b>	I friområdene tillates det ikke oppført bygninger. Noe opparbeidelse for lek og rekreasjon kan tillates om dette skjer etter en plan for tiltak som er godkjent av kommunen. Tekniske anlegg for vann og avløpsstasjon tillates lagt i grunnen.

**§ 8  
HENSYNSSONER**

<b>FRISIKTSONE</b>	I frisktsonene mot vei, benevnt H140, tillates det ikke plassert gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegens nivå. Parkering i frisktsoner er ikke tillatt. Siktretkantene er satt for fartsgrense 60 km/t og måler 6 x 70 m.
<b>BEVARING KULTURMILJØ</b>	Gammelskola på Skonseng og uteområdet rundt skola er angitt i hensynssone «Bevaring kulturmiljø». Se nærmere bestemmelser under § 5b «Forsamlingslokale».

Vedtatt av  
Rana kommunestyre den 01.09.2015

Sverre Å. Selfors  
Teknisk sjef

Revidert 02.07.2018. Se mindre endring nr. 1.



PLAN

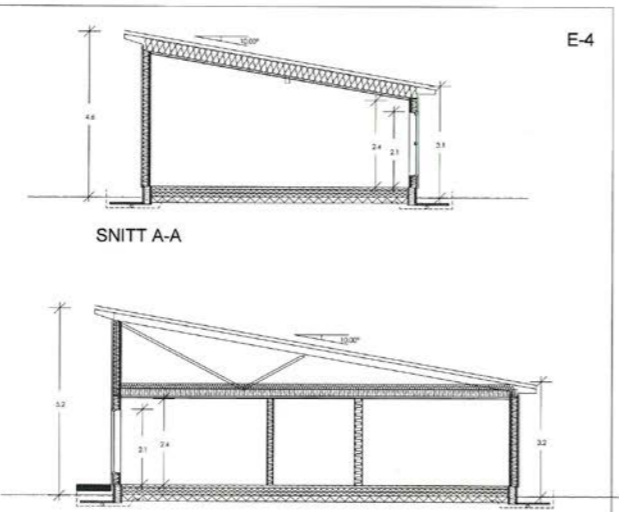
Liten leilighet

AREAL	BRA	P-Rom
Bleilighet		
Underetasje/Kjeller		
Hovedplan/1 etg.	69,0	65,2
Lofplan/2 etg.		
Garasje/Carport/Ut.v. bod		
Åpent overb. areal	1,9	
SUM Hovedleilighet	70,9	65,2
Lof-bredde ved 1,9m høyde		
Bebygg areal, BYA : 187,2 *)		
Diverse		

Stor leilighet

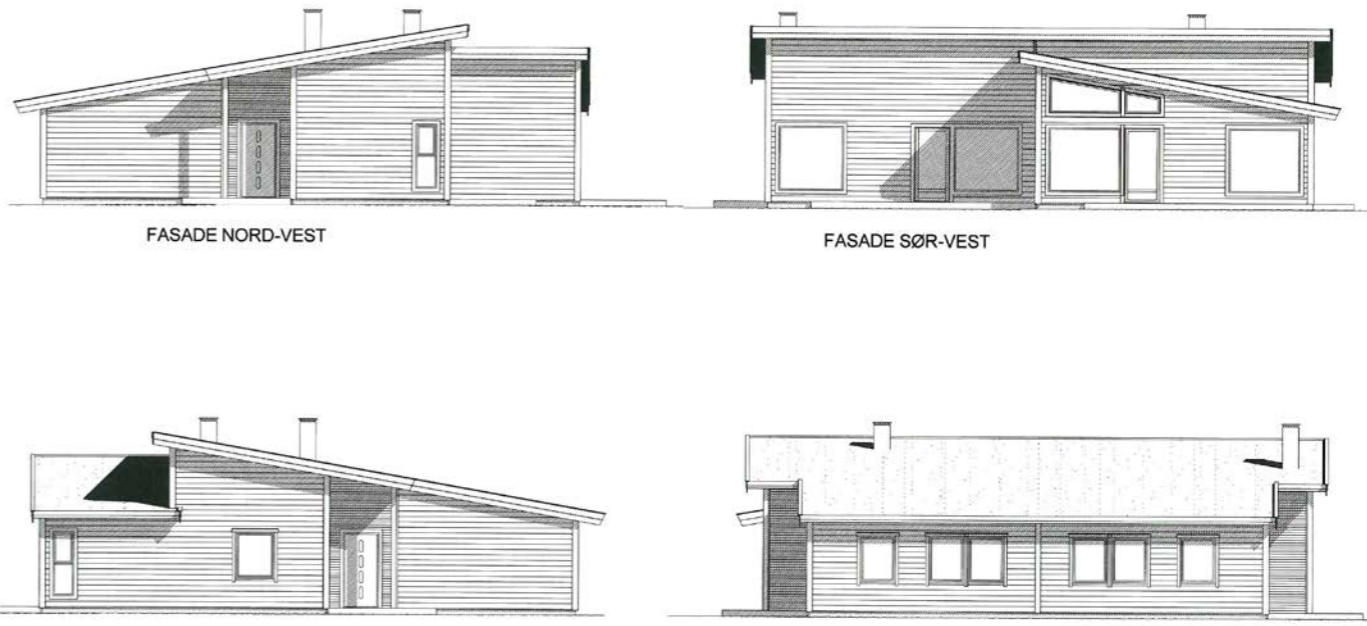
AREAL	BRA	P-Rom
Bleilighet		
Underetasje/Kjeller		
Hovedplan/1 etg.	94,9	91,1
Lofplan/2 etg.		
Garasje/Carport/Ut.v. bod		
Åpent overb. areal	1,9	
SUM Hovedleilighet	96,8	91,1
Lof-bredde ved 1,9m høyde		
Bebygg areal, BYA : 187,2 *)		
Diverse		

\*) =Begge leiligheter totalt.



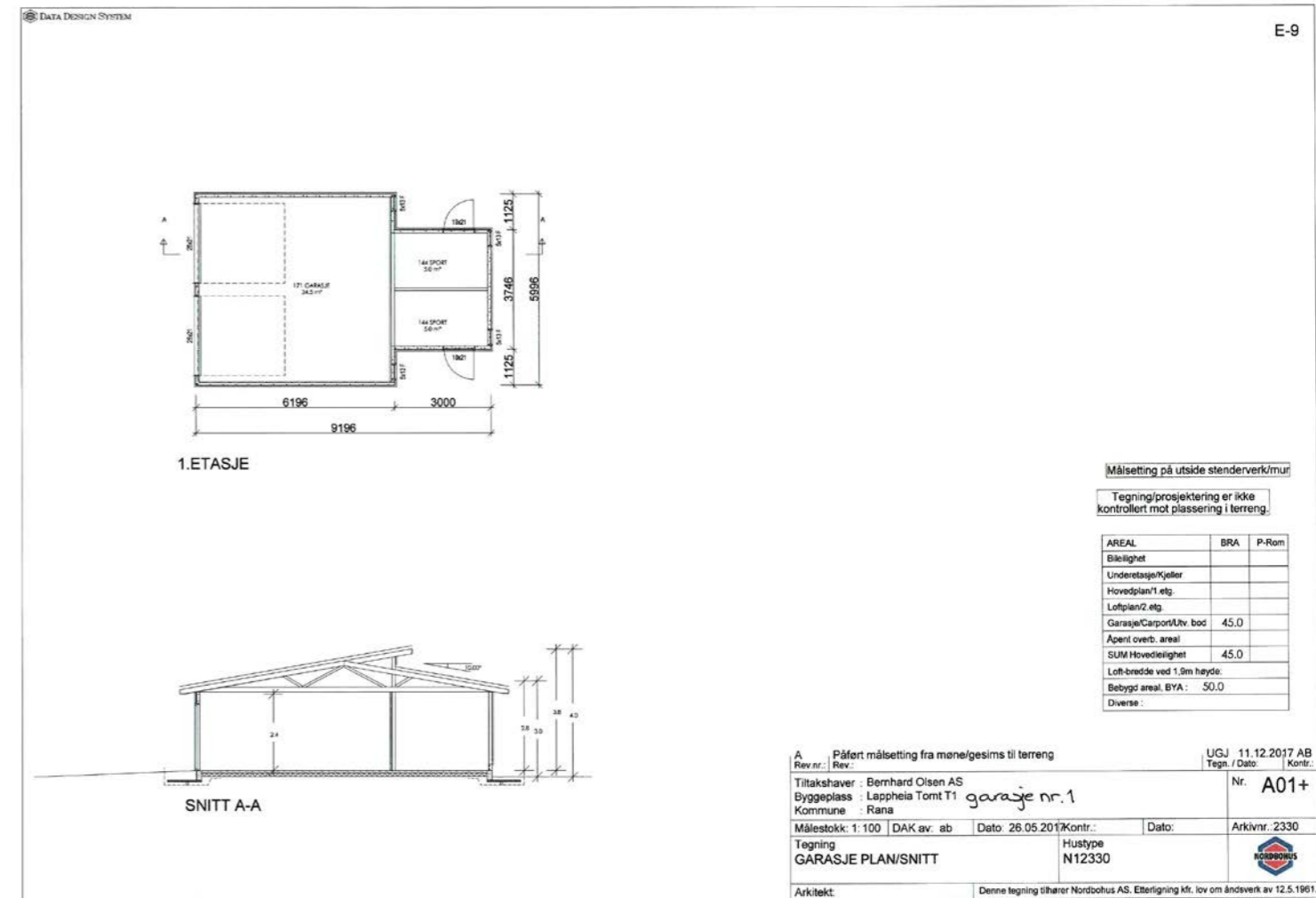
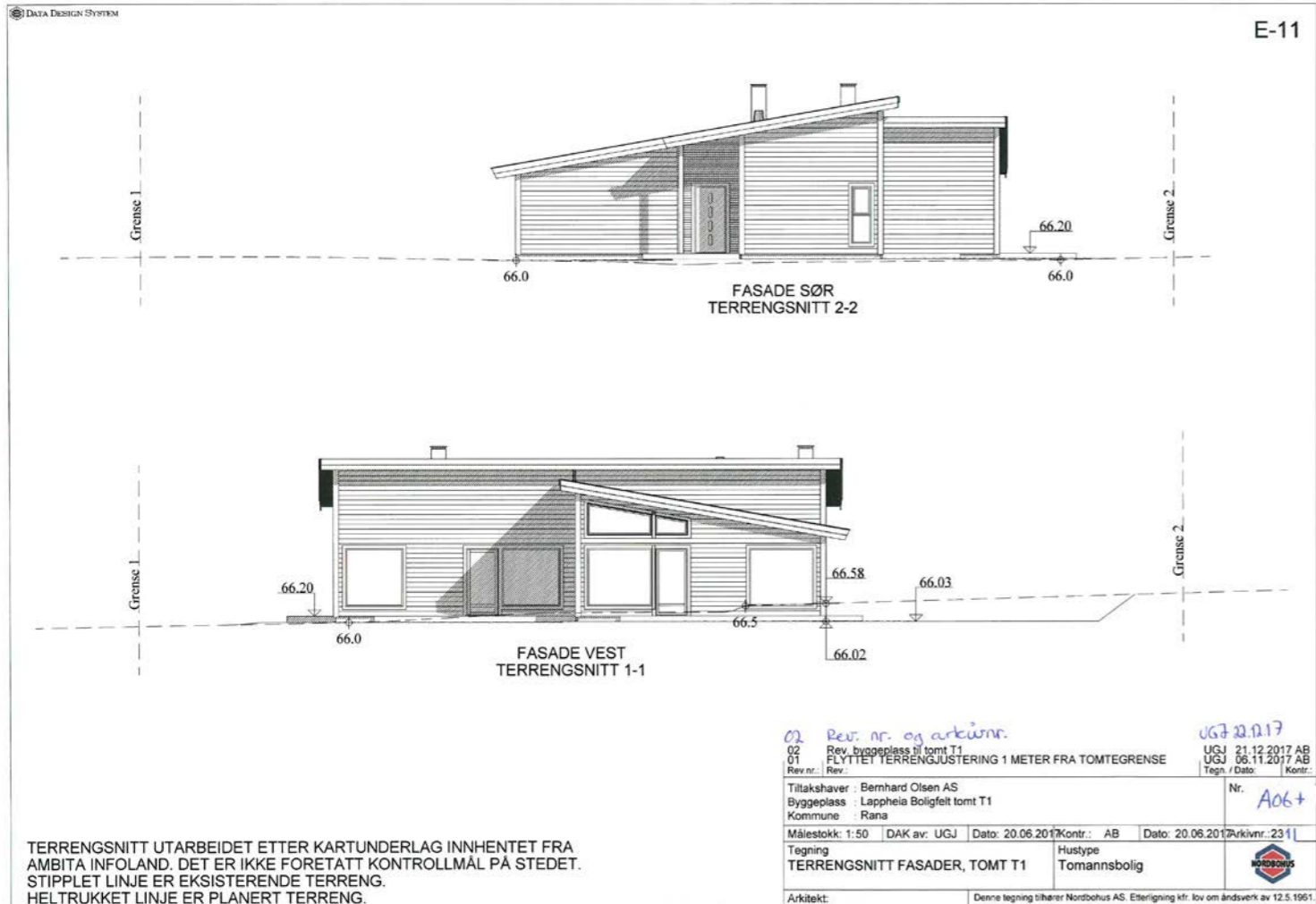
Tegning/prosjektering er ikke kontrollert mot plassering i terrenng.  
 Sportsbod (5m²) forutsettes bygd samtidig med bolig.  
 Hvis tilgjengelig boenhet: trinnfri atkomst.  
 Målssetting på utside stenderverk/mur  
 For isolasjonsmengder og U-verdier, se varmetapsberegning  
 SG-UJ Sikkerhetsglass innside/utside  
 SG-I Sikkerhetsglass innside  
 SG-U Sikkerhetsglass utside  
 Vindu f.o.m. andre etg. skal ha barnesikring

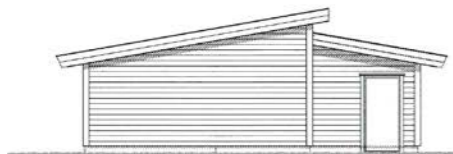
B	Påført terrenglinjer	UGJ 22.12.2017 AB
A	Lukkevindu	AB 07.06.2017
Rev.nr.		Tegh. / Dato. / Kontr.:
Tiltakshaver	Bernhard Olsen AS	Nr. A01+
Byggeplass	Lappehaia Boligfelt TOMT T1	
Kommune	Rana	
Målestokk: 1:100	DAK av: AB	Dato: 15.05.2017 Kontr.:
Tegning	Hustype	Arktivnr.: 2311
PLAN/SNITT	Tomannsbolig	
Arkitekt:	Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.	



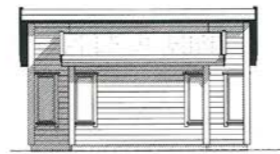
B	PÅFØRT RETNING AV FASADER	UGJ 08.12.2017 AB
A	Lukkevindu	AB 07.06.2017
Rev.nr.		Tegh. / Dato. / Kontr.:
Tiltakshaver	Bernhard Olsen AS	Nr. A05+
Byggeplass	Lappehaia Boligfelt TOMT T1	
Kommune	Rana	
Målestokk: 1:100	DAK av: ab	Dato: 24.05.2017 Kontr.:
Tegning	Hustype	Arktivnr.: 2311
FASADER	Tomannsbolig	
Arkitekt:	Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.	



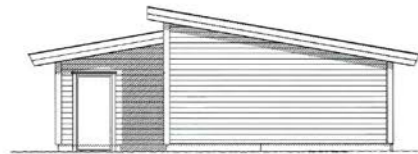




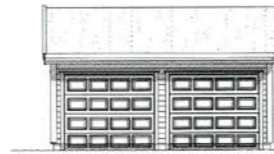
FASADE SØR-VEST



FASADE SØR-ØST

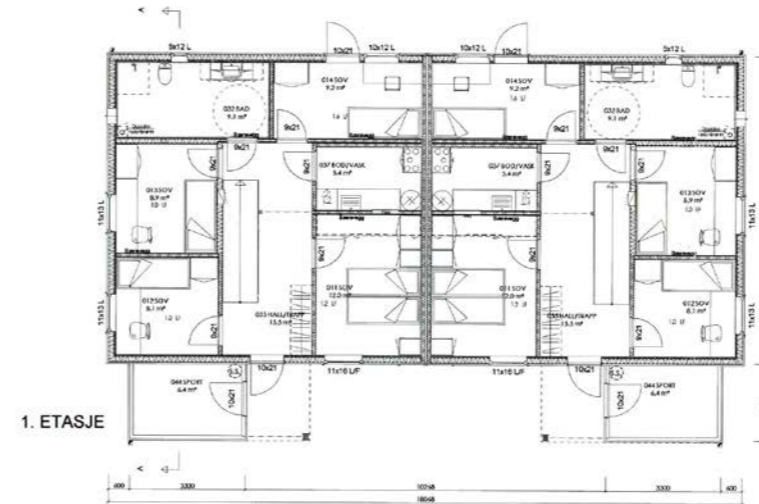


FASADE NORD-ØST

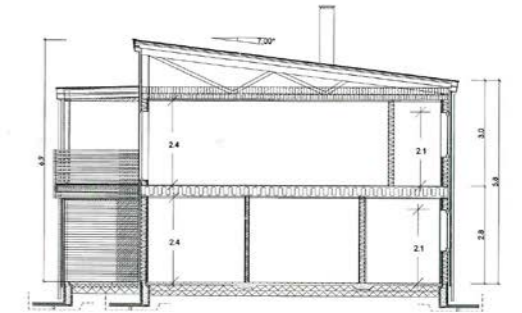


FASADE NORD-VEST

8	Påført retning av fasader	UGJ 11.12.2017 AB
Rev.nr.	Rev.	Tegn. / Dato: Kontr.:
Tiltakshaver : Bernhard Olsen AS		Nr. <b>A05+</b>
Byggeplass : Lappheia Tomt T1 <i>garasje nr. 1</i>		
Kommune : Rana		
Målestokk: 1:100	DAK av: ab	Dato: 26.05.2017 Kontr.:
Tegning <b>GARASJE FASADER</b>		Husstype N12330
Arkitekt:		Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.



1. ETASJE



SNITT A-A

Måling på utside stenderverk/mur

For isolasjonsmengder og U-verdier, se varmetapsberegning

Vindu f.o.m. andre etg. skal ha barnesikring

AREAL	BRA	P-Rom
Bleilighet		
Underetasje/Kjeller	72.7	59.9
Hovedplan/1. etg.	72.7	72.7
Loftplan/2. etg.		
Garasje/Carport/Utv. bod	6.4	
Apert overb. areal	3.2	
SUM Hovedleilighet	155.0	132.6
Loft-brøkke ved 1.9m høyde:		
Bebygd areal, BYA	187.6	
Diverse:		
		Per leilighet
		Totalt

Rev.nr.:	Rev.:	Tegn. / Dato:	Kontr.:
Tiltakshaver : Bernhard Olsen AS		Nr. <b>A02</b>	
Byggeplass : Lappheia TOMT T2 og tomt T3			
Kommune : Rana			
Målestokk: 1:100	DAK av: AB	Dato: 25.04.2017 Kontr.:	Dato: 25.04.2017 Arkivnr.:2313
Tegning <b>PLAN, SNITT</b>		Hustype BJERKLI, var.	
Arkitekt:		Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.	

E-2

**2. ETASJE**

Målsetting på utside stenderverk/mur

For isolasjonsmengder og U-verdier, se varmetapsberegning

Vindu f.o.m. andre etg. skal ha barnesikring

Rev.nr.: Rev.:	Tegn./Dato:	Kontr.:
Tiltakshaver : Bernhard Olsen AS		Nr. <b>A01</b>
Byggeplass : Lappheia TOMT T2 og tomt T3		
Kommune : Rana		
Målestokk: 1:100	DAK av: AB	Dato: 25.04.2017 Kontr.: Dato: 25.04.2017 Arkivnr.: 2313
Tegning <b>PLAN</b>	Hustype BJERKLI, var.	
Arkitekt: Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterfølging kr. lov om åndsverk av 12.5.1961.		

E-3

**FASADE MOT**

**FASADE**

**FASADE MOT**

**FASADE MOT**

Rev.nr.: Rev.:	Tegn./Dato:	Kontr.:
Tiltakshaver : Bernhard Olsen AS		Nr. <b>A05</b>
Byggeplass : Lappheia TOMT T2 og tomt T3		
Kommune : Rana		
Målestokk: 1:100	DAK av: AB	Dato: 25.04.2017 Kontr.: Dato: 25.04.2017 Arkivnr.: 2313
Tegning <b>FASADER</b>	Hustype BJERKLI, var.	
Arkitekt: Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterfølging kr. lov om åndsverk av 12.5.1961.		



DATA DESIGN SYSTEM

E-4

**PLAN**

Liten leilighet			Stor leilighet		
AREAL	BRA	P-Rom	AREAL	BRA	P-Rom
Bleilighet			Bleilighet		
Underetasjeflojer			Underetasjeflojer		
Hovedplan/1.etg.	69,0	65,2	Hovedplan/1.etg.	94,9	91,1
Loftplan/2.etg.			Loftplan/2.etg.		
Garasje/Carport/Ut.v. bod			Garasje/Carport/Ut.v. bod		
Åpent overb. areal	1,9		Åpent overb. areal	1,9	
SUM Hovedleilighet	70,9	65,2	SUM Hovedleilighet	96,8	91,1
Loft-bredde ved 1,9m høyde			Loft-bredde ved 1,9m høyde		
Byggt areal, BYA : 187,2 *)			Byggt areal, BYA : 187,2 *)		
Diverse :			Diverse :		

\*) = Begge leiligheter totalt.

**SNITT A-A**

**SNITT B-B**

Tegning/prosjektering er ikke kontrollert mot plassering i terrenng.  
 Sportsbod (5m²) forutsettes bygd samtidig med bolig.  
 Hvis tilgjengelig boenhet, trinnfri atkomst.

Målsetting på utside stenderverk/mur  
 For isolasjonsmengder og U-verdier, se varmetapsberegning

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

A Lukkevindu	AB 07.06.2017
Rev.nr.: Rev.:	Tegn. / Dato: Kontr.:
Tiltakshaver : Bernhard Olsen AS	Nr. A01+
Byggeplass : Lappheia Boligfelt TOMT T1	
Kommune : Rana	
Målestokk: 1:100 DAK av: AB	Dato: 15.05.2017 Kontr.:
Tegning PLAN/SNITT	Hustype Tomannsbolig
Arkitekt:	Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterfølging kfr. lov om åndsverk av 12.5.1991.

DATA DESIGN SYSTEM

E-5

**FASADE**

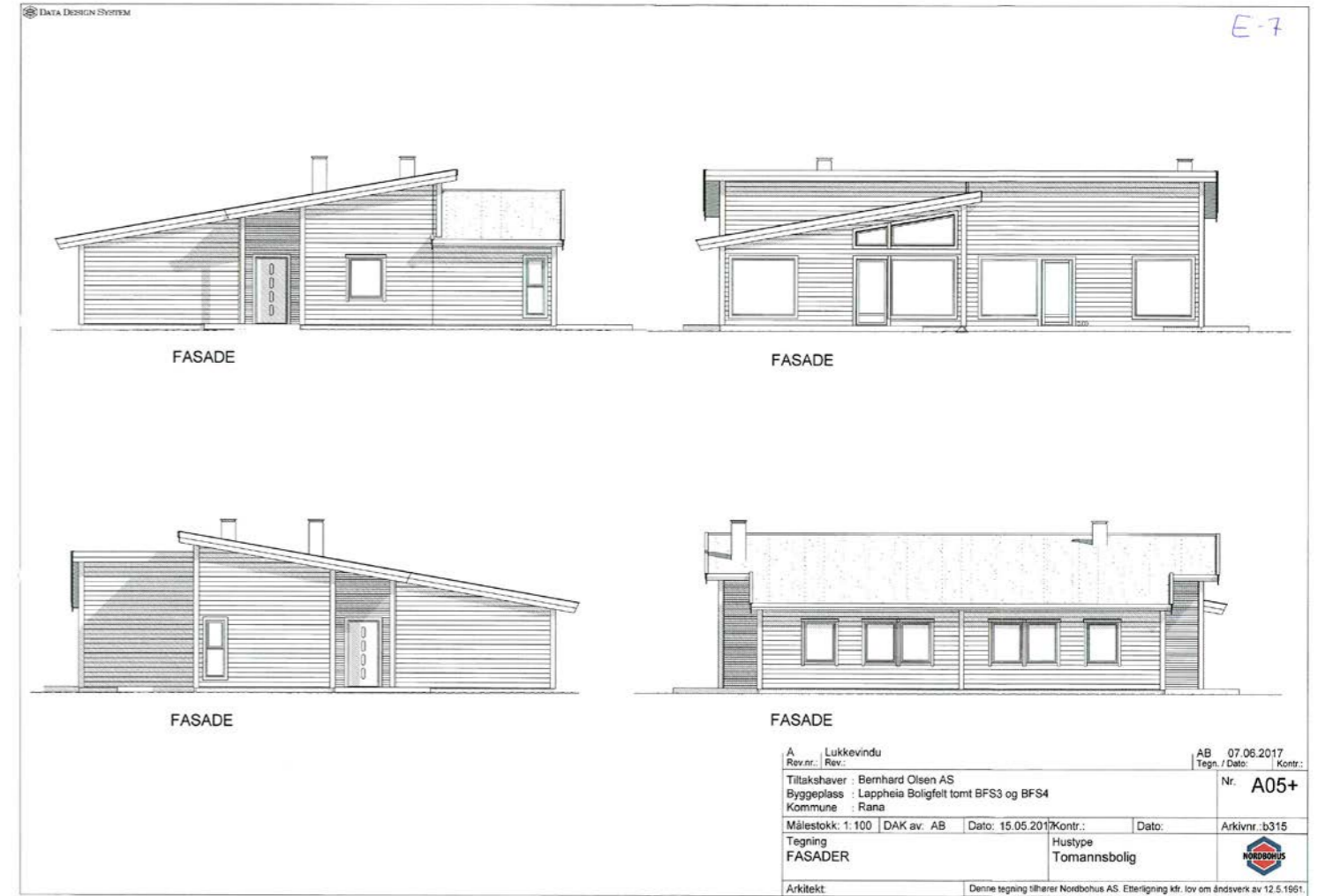
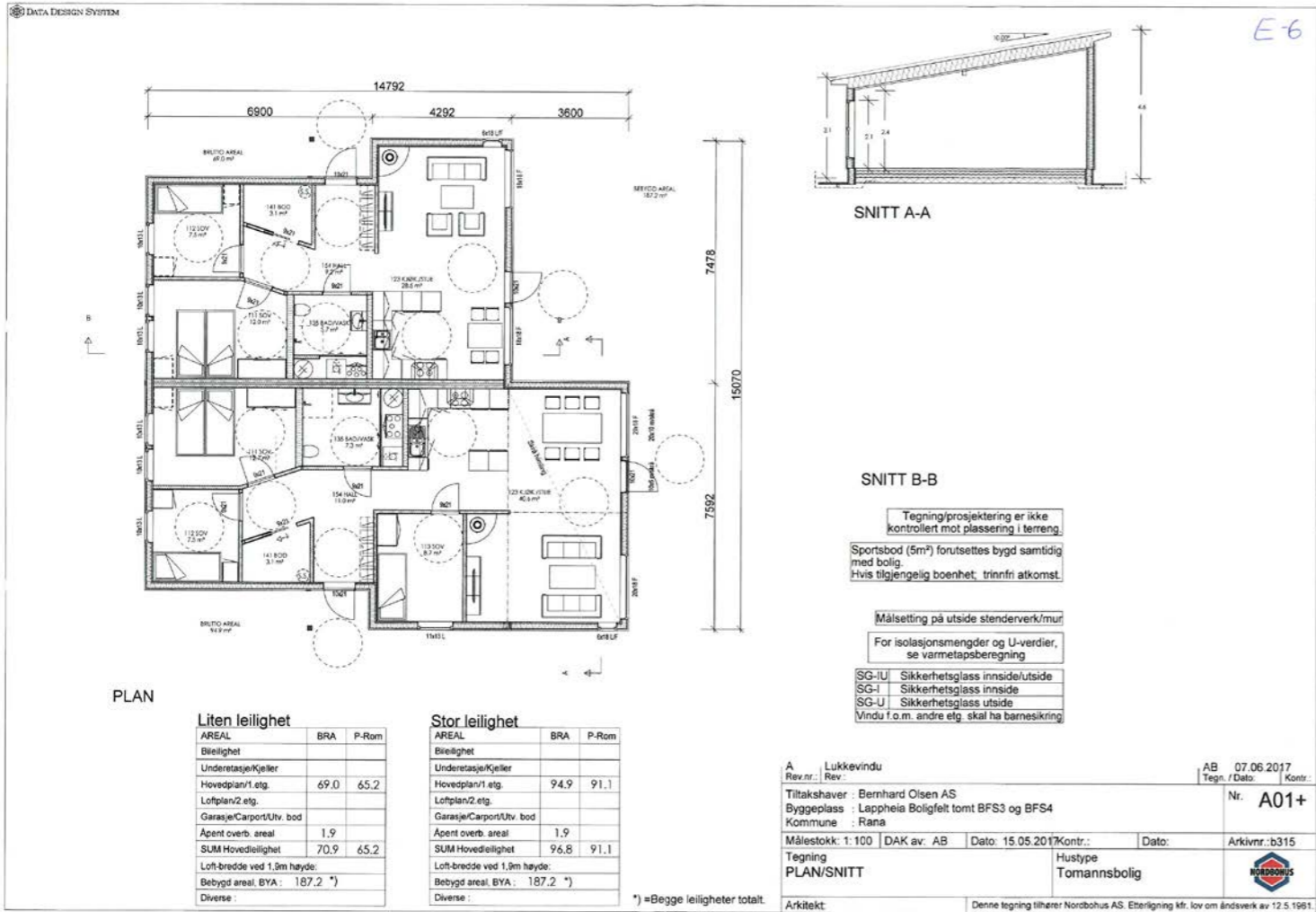
**FASADE**

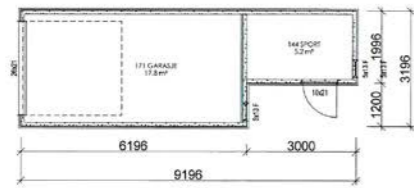
**FASADE**

**FASADE**

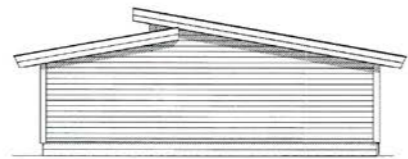
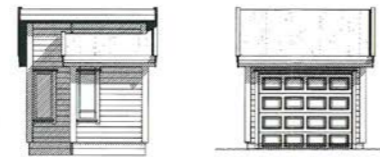
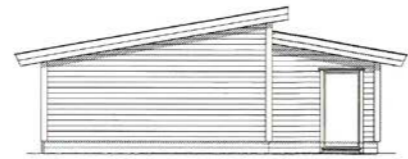
A Lukkevindu	AB 07.06.2017
Rev.nr.: Rev.:	Tegn. / Dato: Kontr.:
Tiltakshaver : Bernhard Olsen AS	Nr. A05+
Byggeplass : Lappheia Boligfelt TOMT T1	
Kommune : Rana	
Målestokk: 1:100 DAK av: ab	Dato: 24.05.2017 Kontr.:
Tegning FASADER	Hustype Tomannsbolig
Arkitekt:	Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterfølging kfr. lov om åndsverk av 12.5.1991.





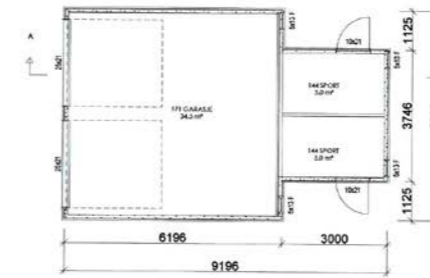


PLAN

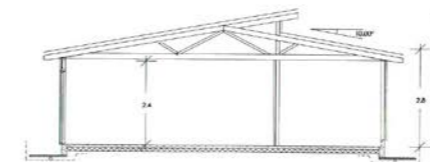


FASADER

Rev.nr.	Rev.	Tegn. / Dato:	Kontr.:
Tiltakshaver : Bernhard Olsen AS			Nr. <b>A01+</b>
Byggeplass : Lappheia Boligfelt, tomt T4 og T5			
Kommune : Rana			
Målestokk: 1:100	DAK av: ab	Dato: 26.05.2017	Kontr.:
Tegning		Hustype	Arkivnr.: 3239
PLAN/SNITT			
Arkitekt: Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.			



1. ETASJE

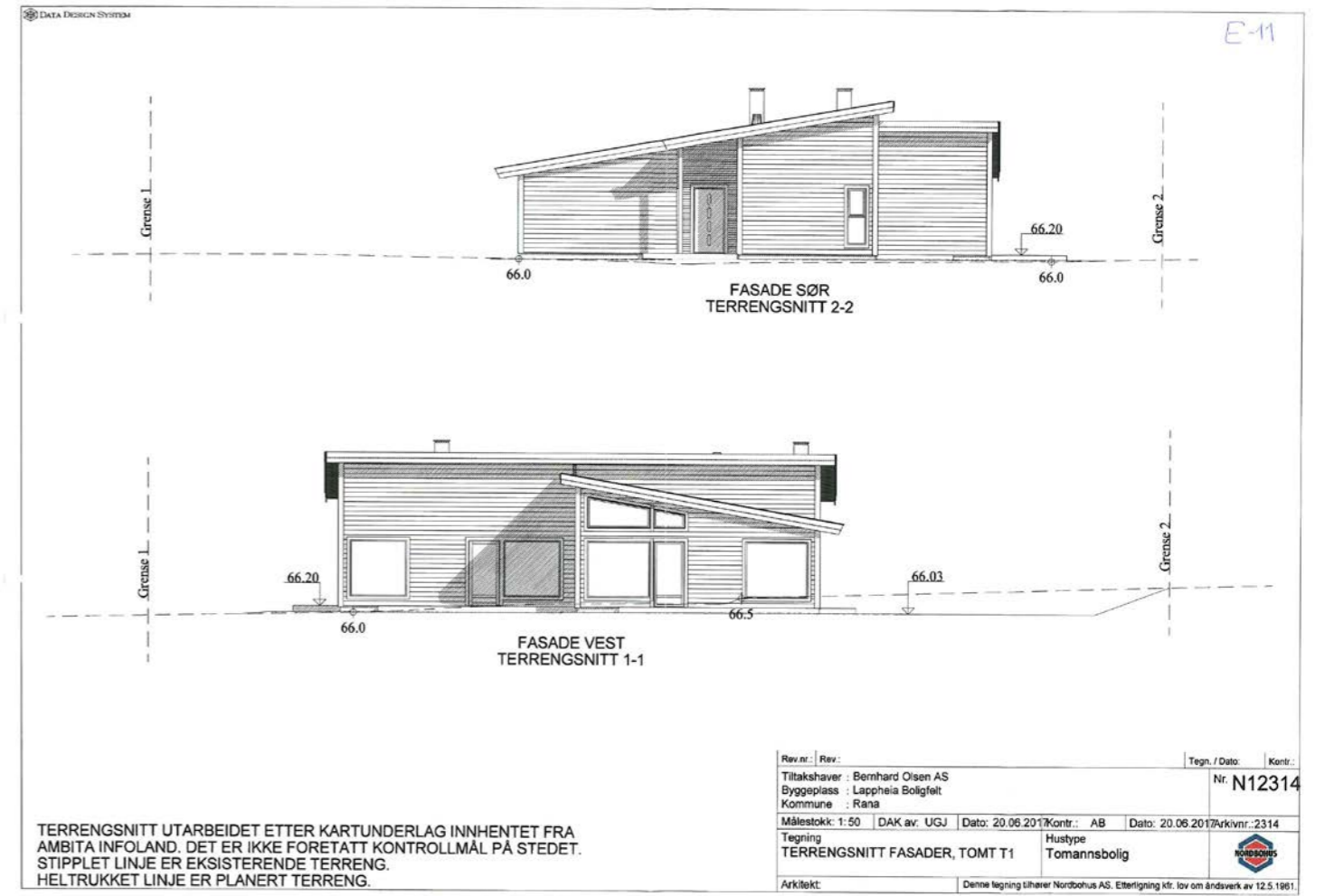
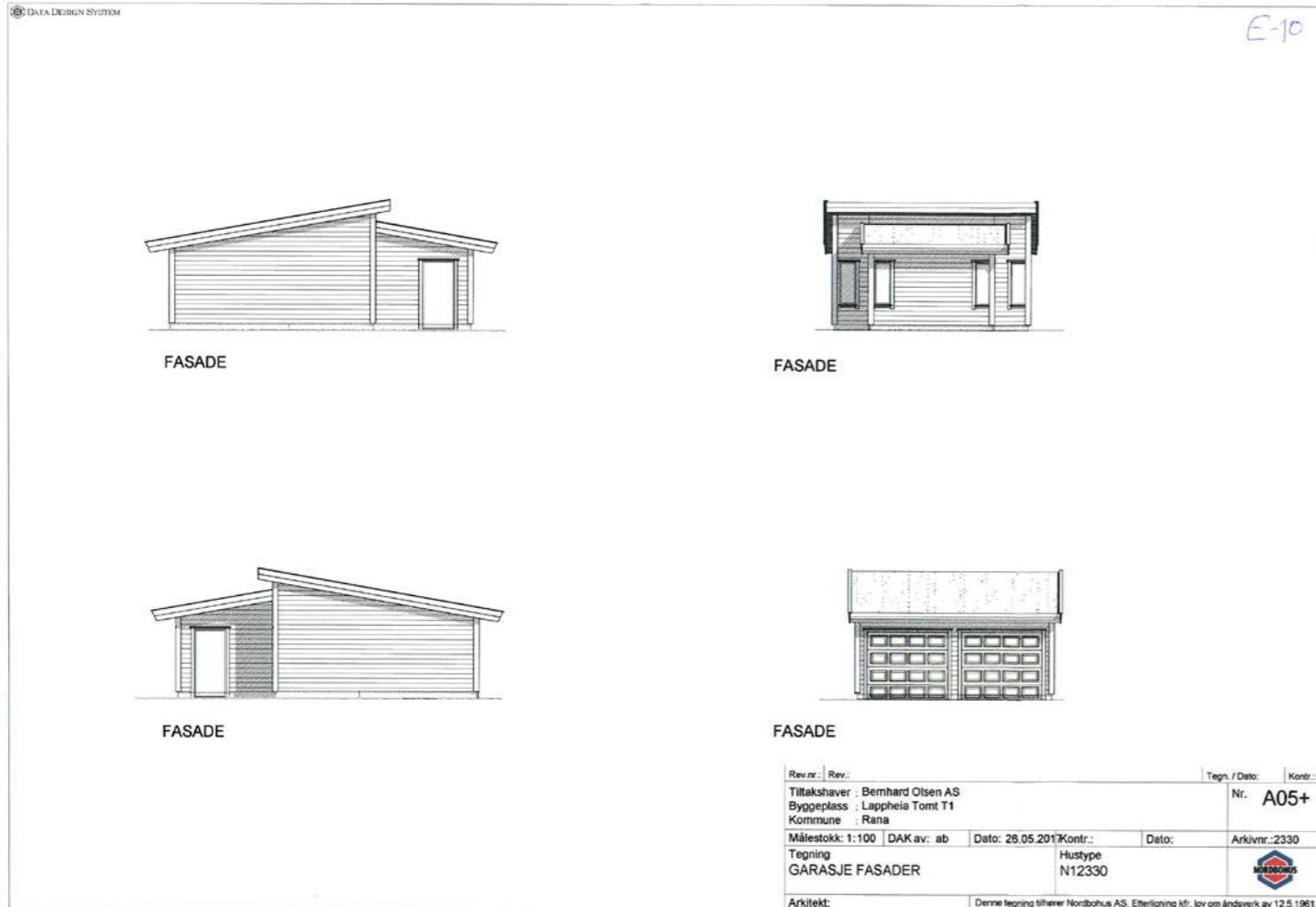


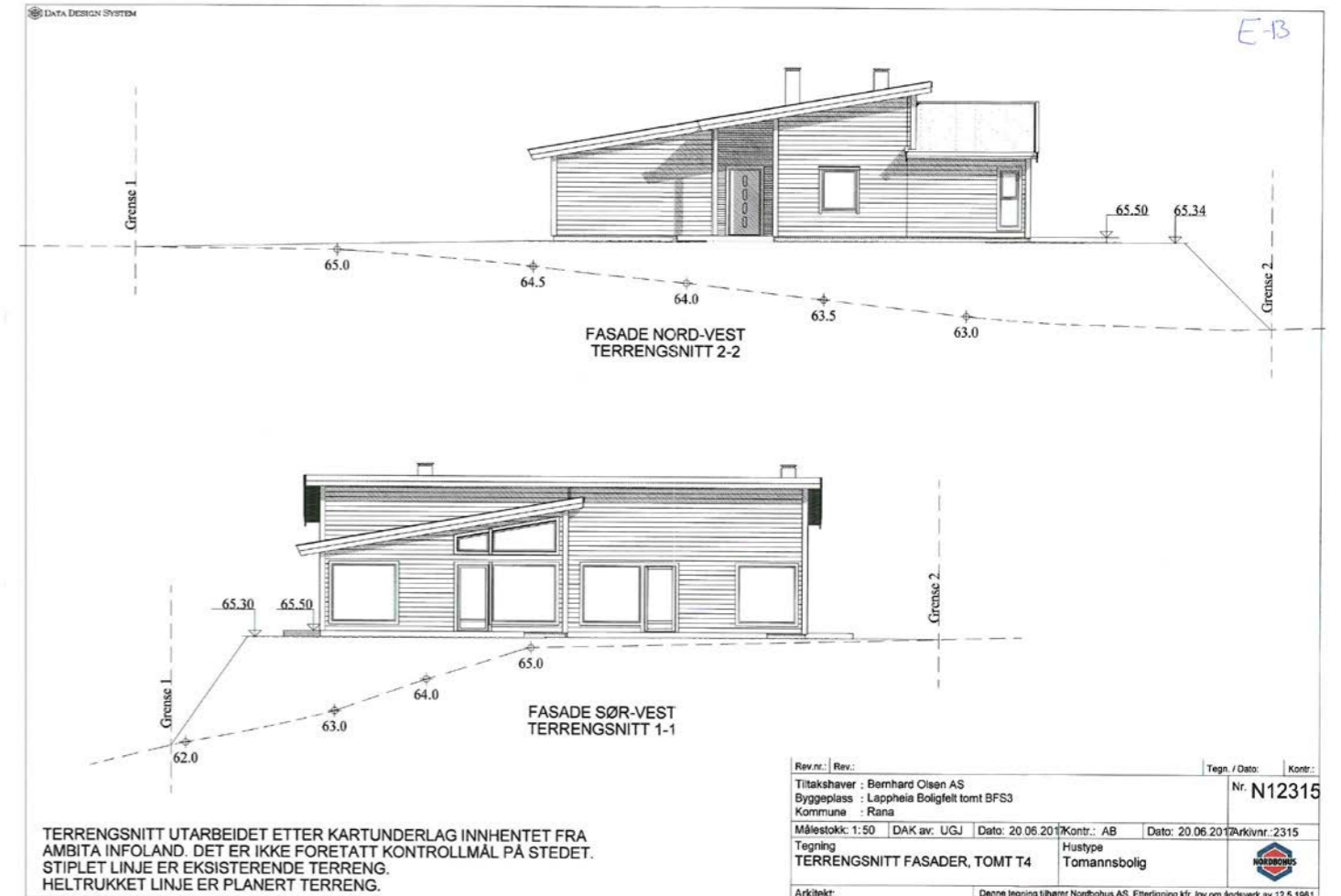
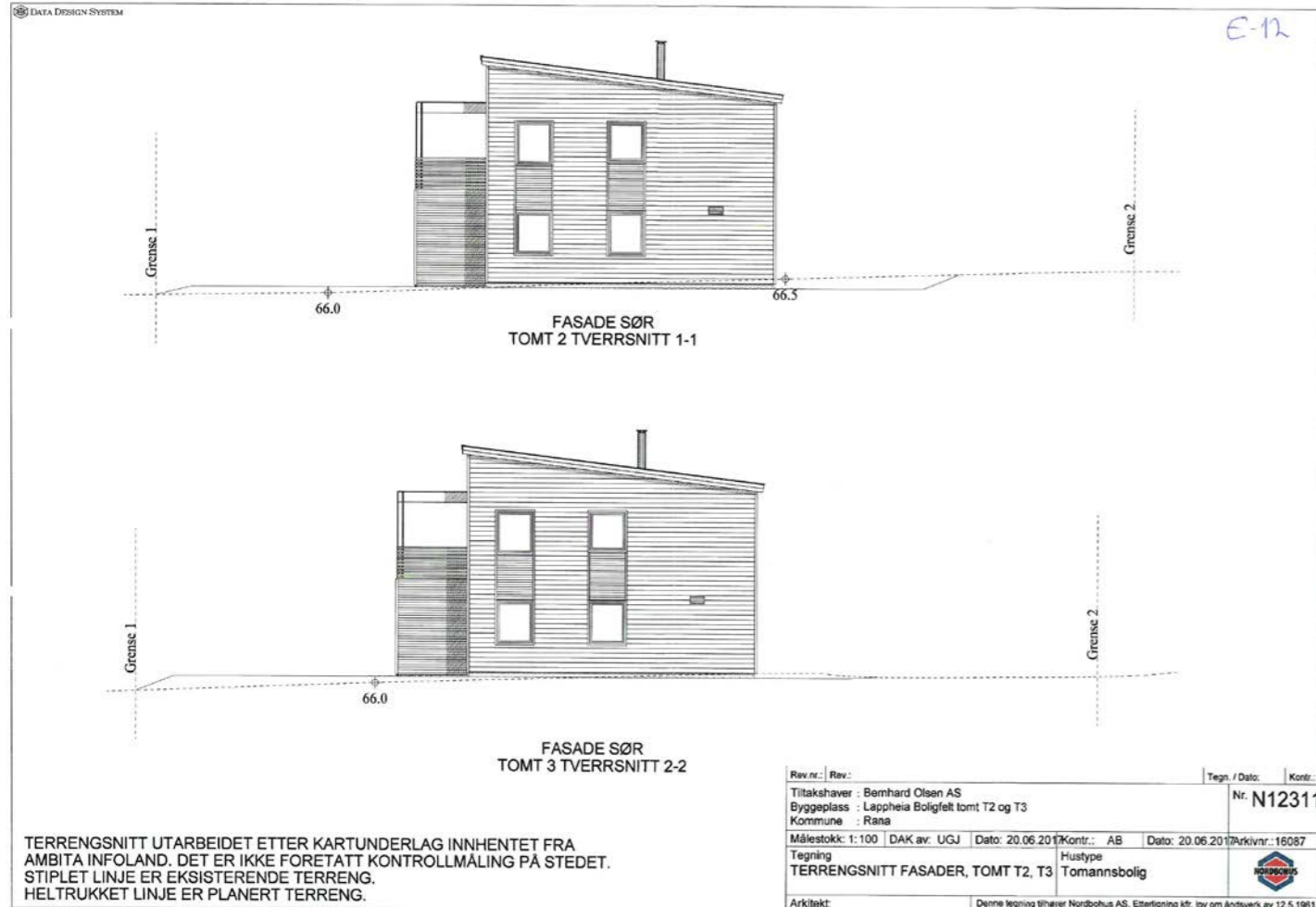
SNITT A-A

Målesetting på utside stenderverk/mur.  
Tegning/prosjektering er ikke kontrollert mot plassering i terrenget.

AREAL	BRA	P-Rom
Bællighet		
Underetasje/Kjeller		
Hovedplan/1. etg.		
Lofplan/2. etg.		
Garasje/Carport/Utvr. bod	45.0	
Åpent overb. areal		
SUM Hovedlighet	45.0	
Lof-bredde ved 1.9m høyde:		
Bebyggd areal, BYA :	50.0	
Diverse :		

Rev.nr.	Rev.	Tegn. / Dato:	Kontr.:
Tiltakshaver : Bernhard Olsen AS			Nr. <b>A01+</b>
Byggeplass : Lappheia Tomt T1			
Kommune : Rana			
Målestokk: 1:100	DAK av: ab	Dato: 26.05.2017	Kontr.:
Tegning		Hustype	Arkivnr.: 2330
GARASJE PLAN/SNITT		N12330	
Arkitekt: Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.			

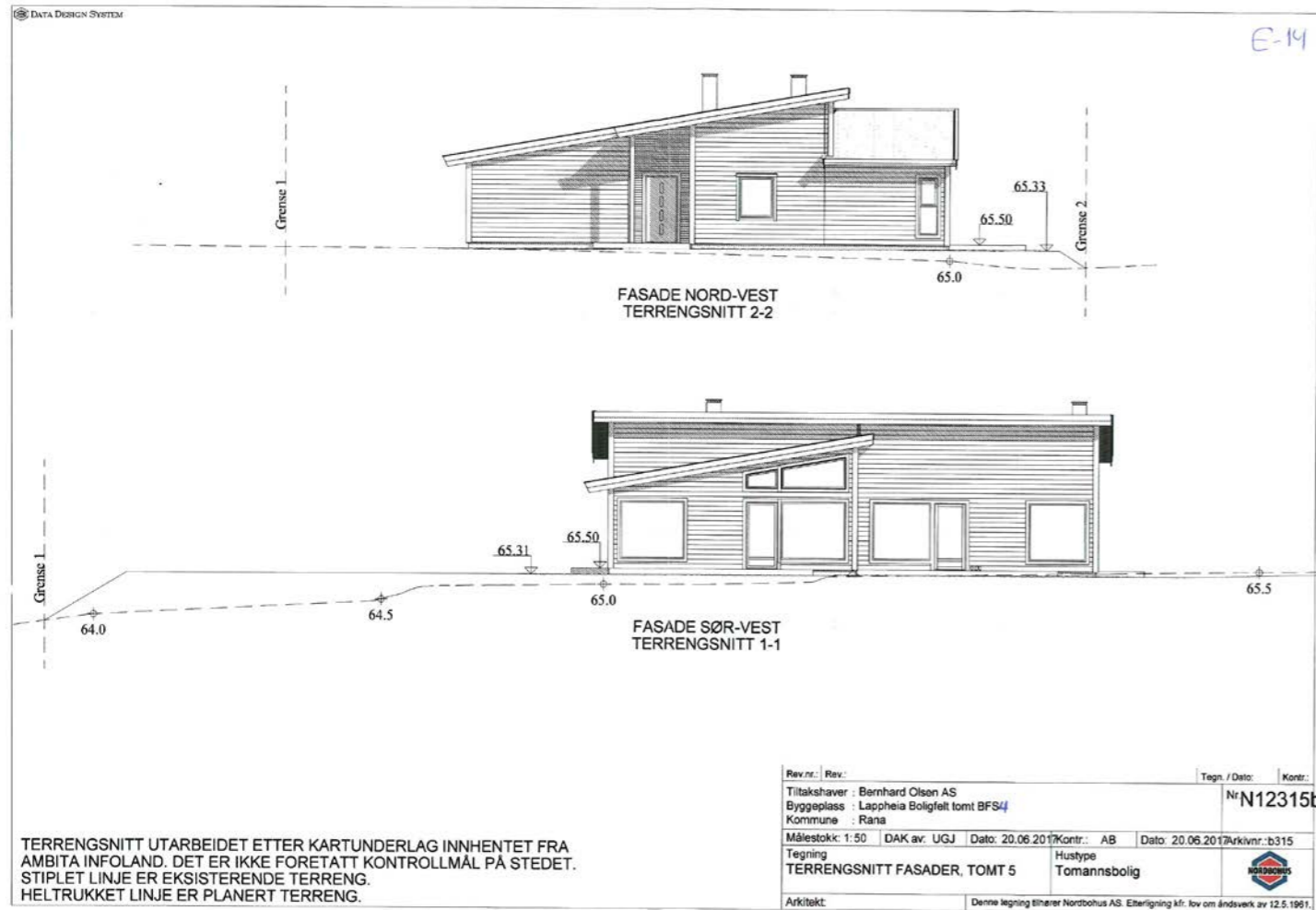






BERNHARD OLSEN AS  
Postboks 608  
8607 MO I RANA

Mo i Rana, 17.09.2020



Saksnr.-dok.nr.  
2017/2682-29

Arkivkode  
50/4

Avd/Saksb  
BSAK/TLI

Deres ref.

### Ferdigattets - tomannsboliger med garasjer - Lappeia 2 A og B

Rana kommune godkjenner søknaden deres om ferdigattest for to brukenheter i en tomannsbolig med tilhørende garasjer. Vi godkjenner søknaden fordi

- dere har bekreftet at de kravene og betingelsene som ble stilt da dere fikk tillatelsen er oppfylt
- dere har bekreftet at de kravene og betingelsene som er stilt i plan- og bygningsloven og de tilhørende forskriftene er oppfylt.

#### Vi minner om

at dere ikke kan bruke byggverket til noe annet enn det dere har søkt om og fått tillatelse til.

#### Faktura

Vi sender faktura for saksbehandlingen. Her der dere hva dere betaler for.

Art	Sakstype	Fast pris	m <sup>2</sup> -pris	Ant. m <sup>2</sup>	Merknader	Beløp
Ferdigattest					Halve gebyr siden	1 050,00
Gebyrhenvising	pkt. 3.20.a				det er gitt midlertidig brukstillatelse tidligere	1 050,00
<b>Totalt gebyr</b>						<b>2 100,00</b>

Adresse:  
Rådhusplassen 2  
Postboks 173,  
8601 Mo i Rana

Telefon:  
Sentralbordet +47 75 14 50 00

E-post: postmottak@rana.kommune.no  
Internett: www.rana.kommune.no

Organisasjonsnummer:  
872 418 032

Det er gitt midlertidig brukstillatelse for boenheten i 6 B tidligere og derfor reduseres gebyret for denne, jf. gebyrregulativet punkt 3.20.a.

**Dere kan klage på vedtaket**

Fristen for å klage er 3 uker fra dere mottok dette brevet. Hvis dere velger å klage, må dere sende klagen på e-post til [postmottak@rana.kommune.no](mailto:postmottak@rana.kommune.no) eller i posten til Rana kommune, postboks 173, 8601 Mo i Rana. Husk å merke klagen med saksnummer 2017/2682.

Klagen må være skriftlig og underskrevet. I klagen må dere

- skrive at det er en klage
- skrive hvilket vedtak dere klager på
- begrunne hvorfor dere klager
- skrive tydelig hvilke endringer dere ønsker

Hvis dere har nye opplysninger som dere mener vi ikke kjenner til, er det viktig at dere tar med disse også.

**Dere har rett til å se dokumentene i saken**

Ta kontakt med oss hvis dere ønsker å se saksdokumentene.

**Aktuelt regelverk**

- plan- og bygningsloven § 21-10, første og andre ledd

**Har dere spørsmål?**

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon eller på e-post [postmottak@rana.kommune.no](mailto:postmottak@rana.kommune.no). Husk å merke e-posten med saksnummer 2017/2682. Dere finner mer informasjon på hjemmesiden vår [www.rana.kommune.no](http://www.rana.kommune.no).

Med vennlig hilsen

Jan-Terje Strandås  
fagleder  
Byggesak

Trude Lillevik  
rådgiver

*Brevet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.*

Kopi til:

LAPPHEIA BORETTSLAG

Postboks 1013

8602

MO I RANA



## 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 eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT 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.





**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**



# 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 **PLUS**

- 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.

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

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

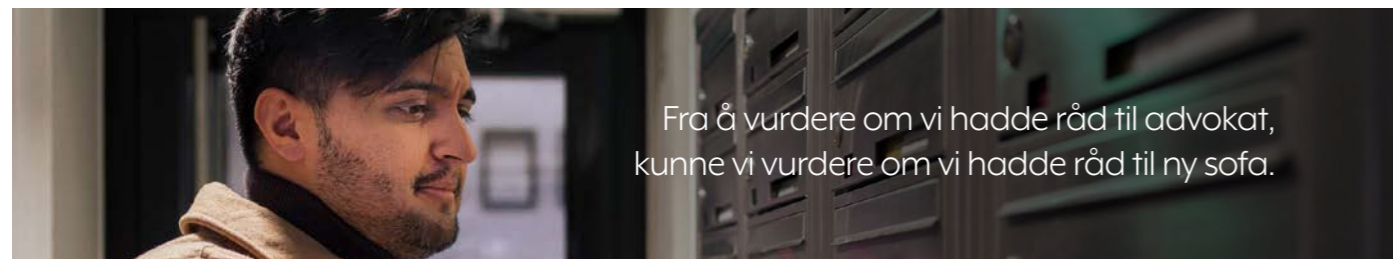
Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

## 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”*

Retts 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. PLUS-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 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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



## 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 eiendomsmegler. 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 risikopplysninger 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 boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

## 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.  
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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.  
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.
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.  
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.
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.  
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.  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
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).  
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.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

For eiendommen:

Adresse: Lappheia 2A  
8615 SKONSENGMeglerforetak: Aktiv Mo i Rana  
Saksbehandler: Tomi Christian Johansen

Oppdragsnummer: 1802230078

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 videreformidlet til selger.

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 22.11.2024

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon