



aktiv.

Malmgata 24F, 8630 STORFORSHEIA

**Meget pent og påkostet
enderekkehus med garasjeplass
og solrik terrasse.**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Tomi Christian Johansen

Mobil 416 01 710

E-post tomi.johansen@aktiv.no

Aktiv Mo i Rana

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 690 000,-
Fellesgjeld: Kr 537 040,-
Omkostn.: Kr 1 134,-
Total ink omk.: Kr 2 228 174,-
Felleskostn.: Kr 8 196,-
Selger: Bjørg Edvardsen Vatnmo
Kenneth Gundersen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total 131/143 kvm
Tomtstr.: 12675.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 10
Gnr./bnr. Gnr. 87, bnr. 198
Andelsnr.: 25
Oppdragsnr.: 1802255082

Meget pent og påkostet enderekkehus med garasjeplass og solrik terrasse.

Meget pent og påkostet enderekkehus.

- Ett av soverommene kan enkelt avdeles, slik at man får totalt 3 soverom om ønskelig
- 131 m² BRA-i!
- Ligger i enden av rekken, og trolig den med best plassering i borettslaget
- El. bil lader
- Garasjeplass
- Stor, solrik terrasse på ca. 18,1 m²
- Luftige omgivelser rundt boligen
- Barneskole, butikk, barnehage, fotballbane like i nærheten
- Varmepumpe/Aircondition
- Vedovn
- Elektriske screens montert i stuevindue
- Nytt sikringsskap, kurser til varmepumpe og kjeller, diverse oppgraderinger utført av Nilsen Elektro(samsvarserklæring foreligger)
- Vaskerom i kjeller, samt svært god lagringsplass
- Lekkert kjøkken fra ca. 2020 med integrerte hvitevarer
- Borettslaget har foretatt byggetekniske, betydelige oppgraderinger av bygningskroppen



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	81
Energiattest	86
Nabolagsprofil	165
Budskjema	173

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 131 m²

BRA - e: 12 m²

BRA totalt: 143 m²

TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 41 m² Trappegang, Bod 1m/ gjennomgang, Bod 2, Vaskerom, Uinnredet kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 44 m² Entré/trappegang, Soverom 1, Trappegang/repos, Bad/wc, Soverom 2

2. etasje

BRA-i: 46 m² Kjøkken, Stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 m² Terrasse/balkong

Garasje i rekke

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 m²

Ikke målbare arealer

Det bemerkes at ca. 1,7 m² av arealet i bakkant av garasjen er under 1,90 meter og i så måte ikke "måleverdig bruksareal". Arealet er derfor ikke medtatt i arealoppstillingen over.

Det reelle gulvarealet i garasjen er nokså nøyaktig 14 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rekkehus over 3 etasjer:

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som i all hovedsak stemmer med dagens bruk.

Eneste endringer er:

- Vegg mellom vindfang og gang er fjernet.

- Dagens store soverom i 1. etasje var opprinnelig 2 soverom.

- Vegg mellom spisestue og kjøkken er fjernet.

- Ingen av ovennevnte planendringer har vært eller er søknadspliktige tiltak.

Garasje i rekke:

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

12675.2 m²

Tomtebeskrivelse

Flatt opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Asfaltert innkjørsel.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt plassert på Storforshei i Rana kommune påenden av rekken, om lag 26 km fra Mo i Rana sentrum, og ca. 14 km fra Mo i Rana Lufthavn Røssvoll.

Kort vei fra eiendommen finnes barne- og ungdomsskole og barnehage. Coop dagligvarebutikk, bensinstasjon, frisør mv. samt også busstopp m/ bussforbindelse til Mo i Rana, ligger også i gangavstand fra eiendommen.

I området omkring Storforshei er det rike fjell- og naturområder. Få kilometer fra Storforshei ligger også ACR - Arctic Circle Raceway - Norges lengste asfaltbane samt riksanlegg for motorsykkelsporten road-racing i Norge.

Sentrum av Mo m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høyskoler m.m.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en rekkehusleilighet fra 1965, bygd over 3 etasjer. Til leiligheten hører det med en garasje i rekke.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende rekkehusboliger og annen småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Storforshei barnehage (1-5 år)

Storforshei barne- og ungdomsskole (1-10. trinn)

Polarsirkelen vgs. - Mjølan

Skolekrets

Storforshei

Offentlig kommunikasjon

Kommuneplan for Rana (KA2016). Ikrafttredelse 28.06.2016.

Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form

Bygningssakkyndig

Verdi Eiendomstakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt såle med grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater.

Verditakst

Kr 1 700 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

2023

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

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

Ja, kun av faglært. Nytt sikringsskap, Installert El-billader. Kurser til varmepumpe og kjeller. Diverse oppgraderinger. Nilsen Elektro.

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

Ja

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Amina ladeboks.

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

Ja, kun av faglært. Oppgradert tak og vegger. MBA.

21. Er det foretatt radonmåling?

Ja. Målingen er gjennomført med lukket sporfilm.

21.1 Radonmåling

År: 2025

Verdi 160 Bq/kubikkmeter.

Innhold

Rekkehus over 3 etasjer: Entré, 2 Soverom, 2 Trapperom, Bad, Kjøkken, Stue, 2 Bod, Vaskerom, Hall

Andre bygg: Garasje i rekke

Bruksareal andre bygg: 12 m²

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport.

Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Noe utettheter mellom dørblad og karm (nederste hjørne).

Terrassedør: Døren subber mot karm/terskel. Innstilling av låseknappen må stilles i rett posisjon ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Dører skal justeres av borettslaget opplyser eier.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

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

Ettersom rekkverket er lavere enn 1 meter og avstanden fra terrassen og ned til bakken

er over 0,5 meter (som her ca. 0,76 meter) så er rekkverket iht. dagens forskriftskrav 5 cm for lavt.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Ildfastplate foran ildstedet stikker ikke ut tilfredsstillende foran ovnen.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Utskiftning/flytting av plate bør vurderes.

Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Håndløpere bør monteres.

Ved små barn i huset bør lysåpninger minskes.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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

el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

El-installasjonen er fra forskjellige årstall.

Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring datert 30.10.2023 med arbeidsbeskrivelse: Sikringsskap: 1. stk. 32 A OV 1 stk. overspenningsvern 1. stk. 20 A.

Samsvarserklæring datert 01.02.2023 med arbeidsbeskrivelse: Installerte nye stikkontakter med jord/b. vern på eksisterende kurs. Ny PR.

Installert nye stikkontakter under overskap. Installert bryter og stikkontakt til lys under overskap (lys levert av kjøkkenprodusent). Installert komfyrvakt fra CTM Lyng.

Installerte stikkontakt for ventilator. Installert 25 A stikk til oppvaskmaskin og stekeovner på eksisterende komfyrkurs.

Lysstyring taklys. Gang: Installerte downlights i tak (isosafe).

Samsvarserklæring datert 18.04.2024 med arbeidsbeskrivelse: Amina elbillader med kursopplegg.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 19.09.2013. Det ble den gangen ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så

langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

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

Generell kommentar

Utbedring av eventuelle avvik må påregnes.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Ved befaring ble det fuktmålt, og det ble registrert fukt i gulvet. Dette er vanlig iht. byggeår da det ikke var normalt å anlegge fuktsperre mot grunnen.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Overvåk tilstanden.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

På generelt grunnlag bør sprekker og riss i muren tettes.

Overvåk tilstanden.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Utskiftning av vann- og avløpsrør bør påregnes på sikt. Tidspunktet for dette er umulig å si.

Kjøkken > 2. etasje (3. og 4. halvplan) > Kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik:

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

Ventilasjonskanal er kun ledet til toppen av skroget (ikke ut).

Konsekvens/tiltak

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
Få ledet ventilasjonskanal tilfredsstillende ut av konstruksjonen.

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Utvendig > Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

1. etasje:

- Største målte planavvik i 1. etasje ble målt i det minste soverommet. Her var det 20 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 25 mm i hele rommet. I det største soverommet var det 17 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 20 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.

2. etasje:

- Største målte planavvik i 2. etasje ble målt i stuen. Her var det 25 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 30 mm i hele rommet. I kjøkkenet var det 15 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 17 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Bygningsdelen virker å fungere godt med dagens tilstand, og registrert avvik er relativt normalt alder tatt i betraktning. Oppretting av gulv anses av takstmannen ikke som nødvendig (relatert til boligens alder) men ved oppussing kan likevel dette vurderes.

TG3 gis med bakgrunn i standardens strenge krav til planavvik/skjevheter.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > 1. etasje (1. og 2. halvplan) > Bad/wc > Generell

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Kjelleretasje (U1 og U2 halvplan) > Vaskerom > Generell

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Innbo og løsøre

Ellers kan det angis at kjøleskap, fryseskap, vaskemaskin og tørketrommel kan følge med.

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

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

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

Parkering

Parkering i garasje og på felles parkeringsplass.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP563246

Radonmåling

Selger har foretatt radonmåling og målinger viser følgende:

Snekkerbod/Annet oppholdsrom/Kjeller: 160 Bq/m³

Soverom 1: 17 Bq/m³

Stue 2: 39 Bq/m³

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

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

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 690 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 577 332

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 309 327

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 196

Andel Fellesgjeld

Kr 537 040

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

11.07.2025

Andel fellesformue

Kr 4 910

Andel fellesformue dato

11.07.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Heia Borettslag A/I

Organisasjonsnummer

950127015

Andelsnummer

25

Om borettslaget

Heia borettslaget består av 70 leiligheter.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368714554, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 21.08.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 59

Saldo per 21.08.2024: 37 736 137

Andel av saldo: 535 226

Neste termin/avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.12.2053)

Flytende rente

Refinansiering av lån

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

Sikringsordning fellesgjeld

Sikring mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes

Sikringsordning AS org.nr. 998102391 fra 01.01.2013.

Oppsigelse før 1.des med virkning fra kommende årsskifte.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Helgeland Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 87, bruksnummer 198 i Rana kommune. Andelsnr. 25 i Heia Borettslag A/I med orgnr. 950127015

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1833/87/198:

23.11.1992 - Dokumentnr: 6183 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1833 Gnr:87 Bnr:28

23.11.1992 - Dokumentnr: 6183 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:1833 Gnr:87 Bnr:28 Fnr:60

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 22.10.1965.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.10.1965.

Vei, vann og avløp

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

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

Regulerings- og arealplaner

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 690 000 (Prisantydning)

537 040 (Andel av fellesgjeld)

2 227 040 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

7 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
10 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 227 040 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 234 940 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 237 740 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 134

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 105 925,- for gjennomføring av salgsoppdraget. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Nord-Norge Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 924825782
Nordahl Griegs gate 6, 8622 Mo i Rana

Salgsoppgavedato

02.09.2025



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

Velkommen

aktiv.
Tar deg videre

Uteområdet

aktiv.



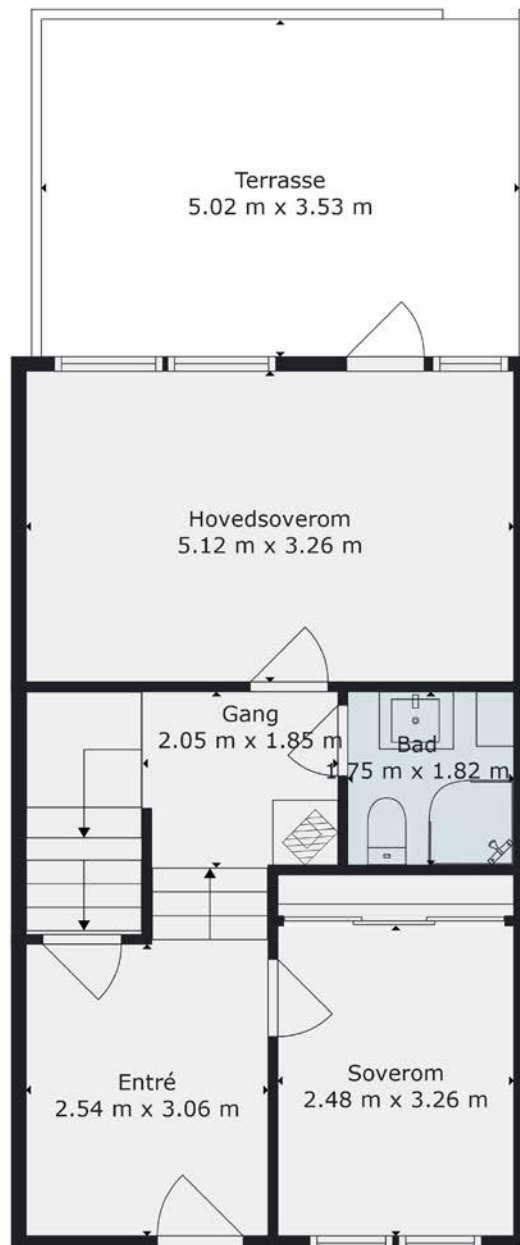






1. etasje

aktiv.



2. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

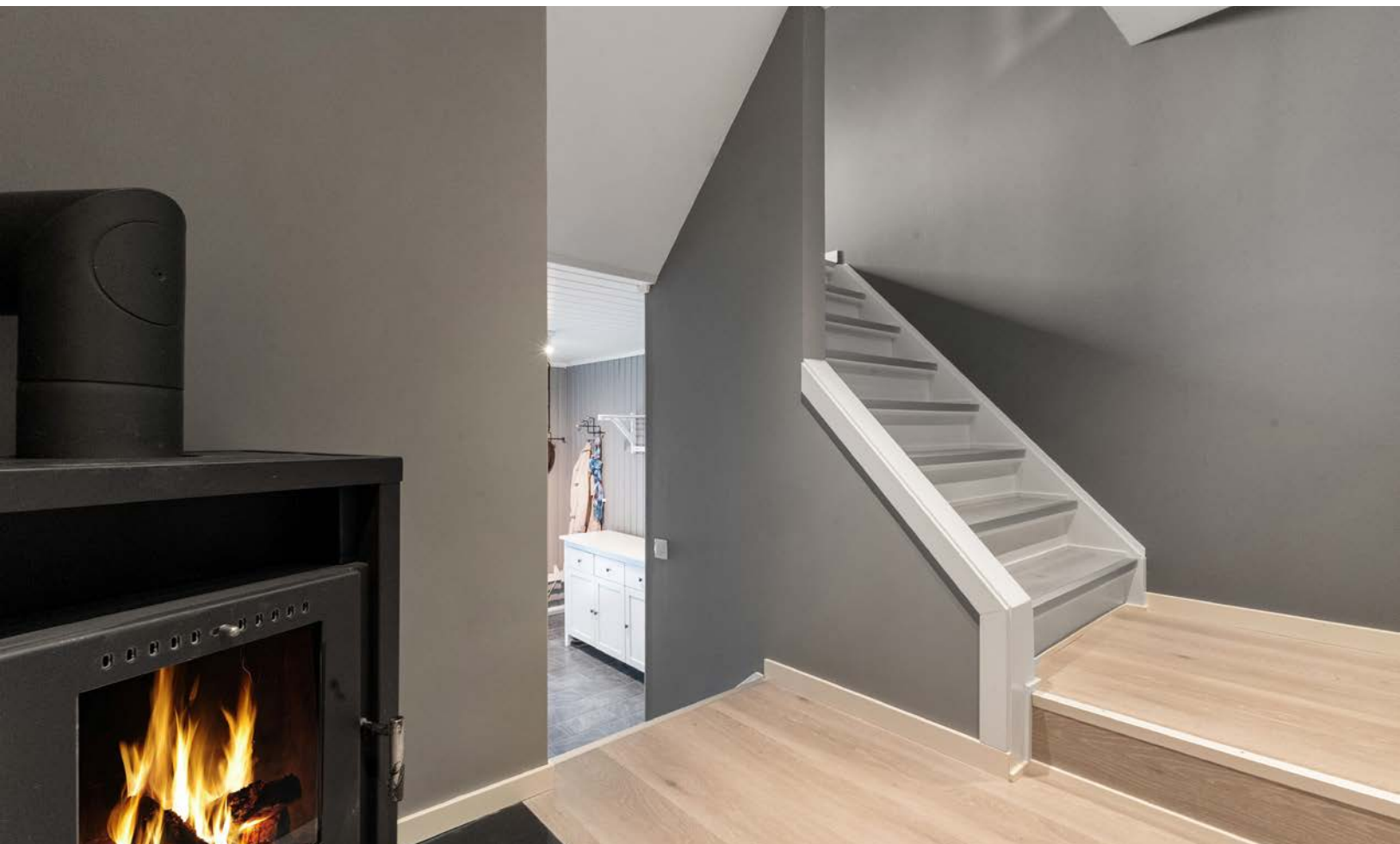


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



2. etasje

aktiv.



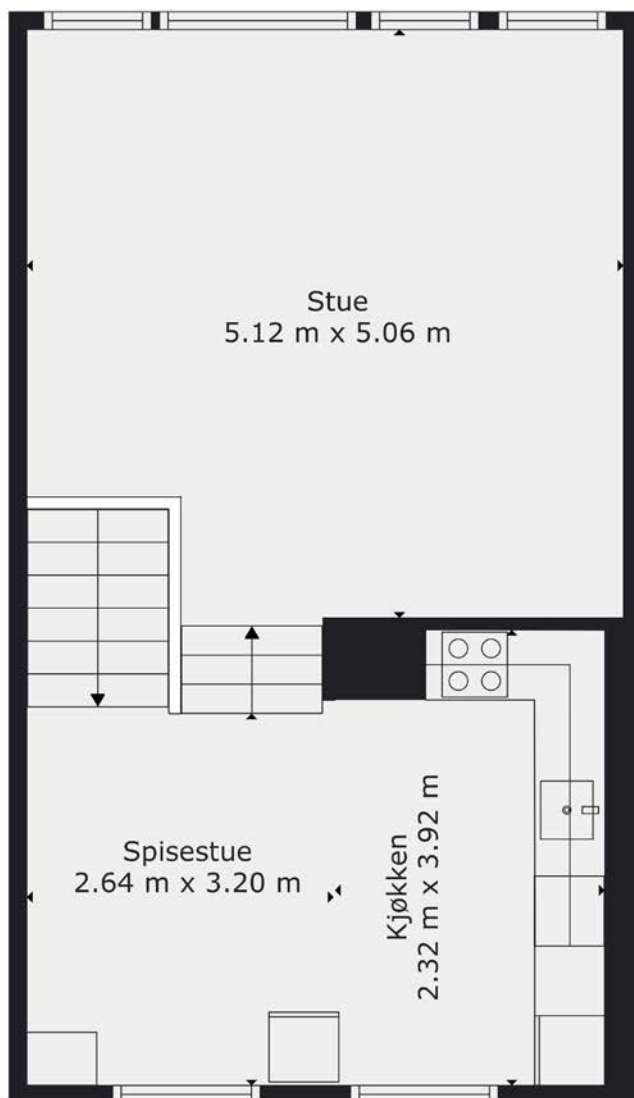




3. etasje

aktiv.





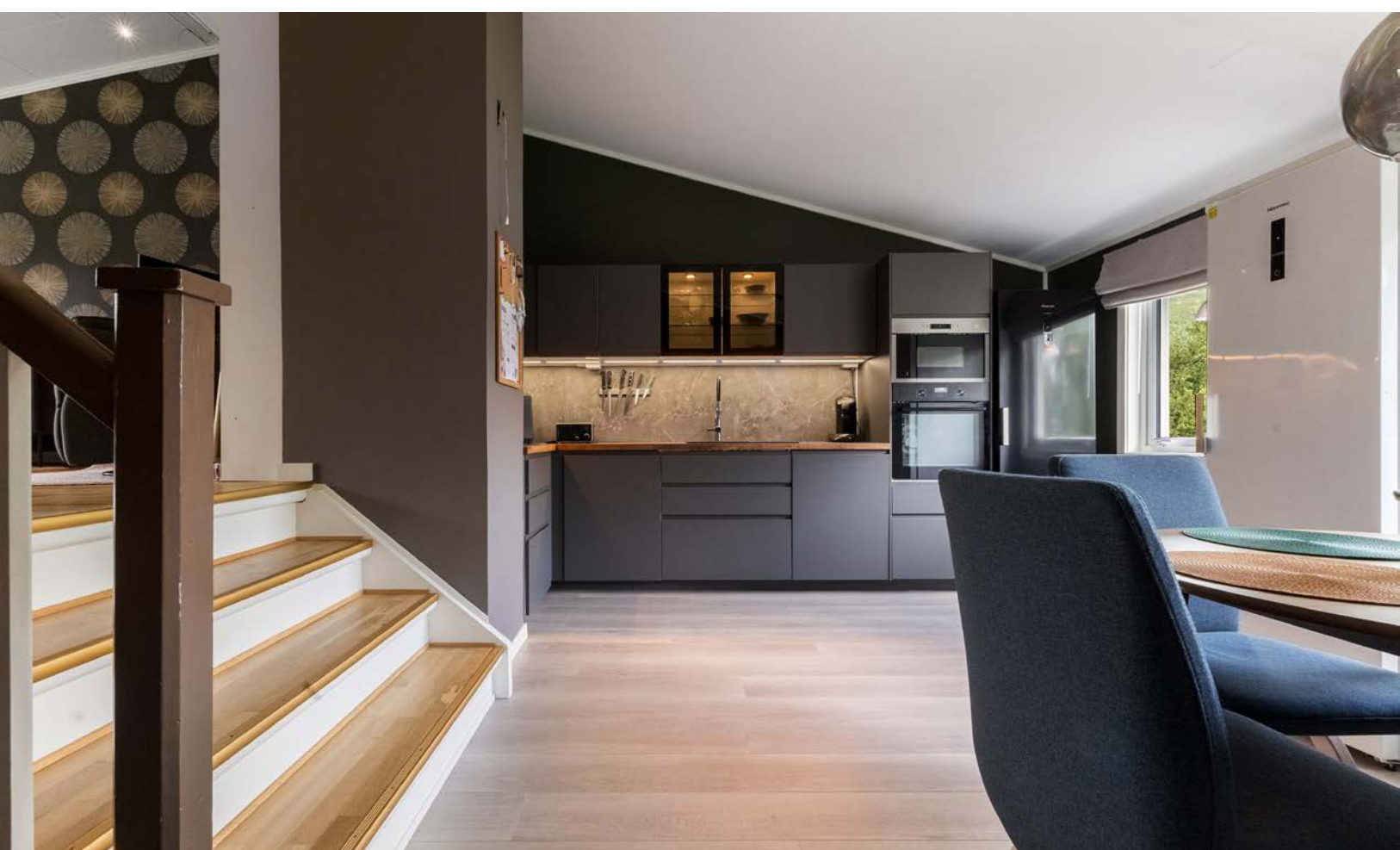
3. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

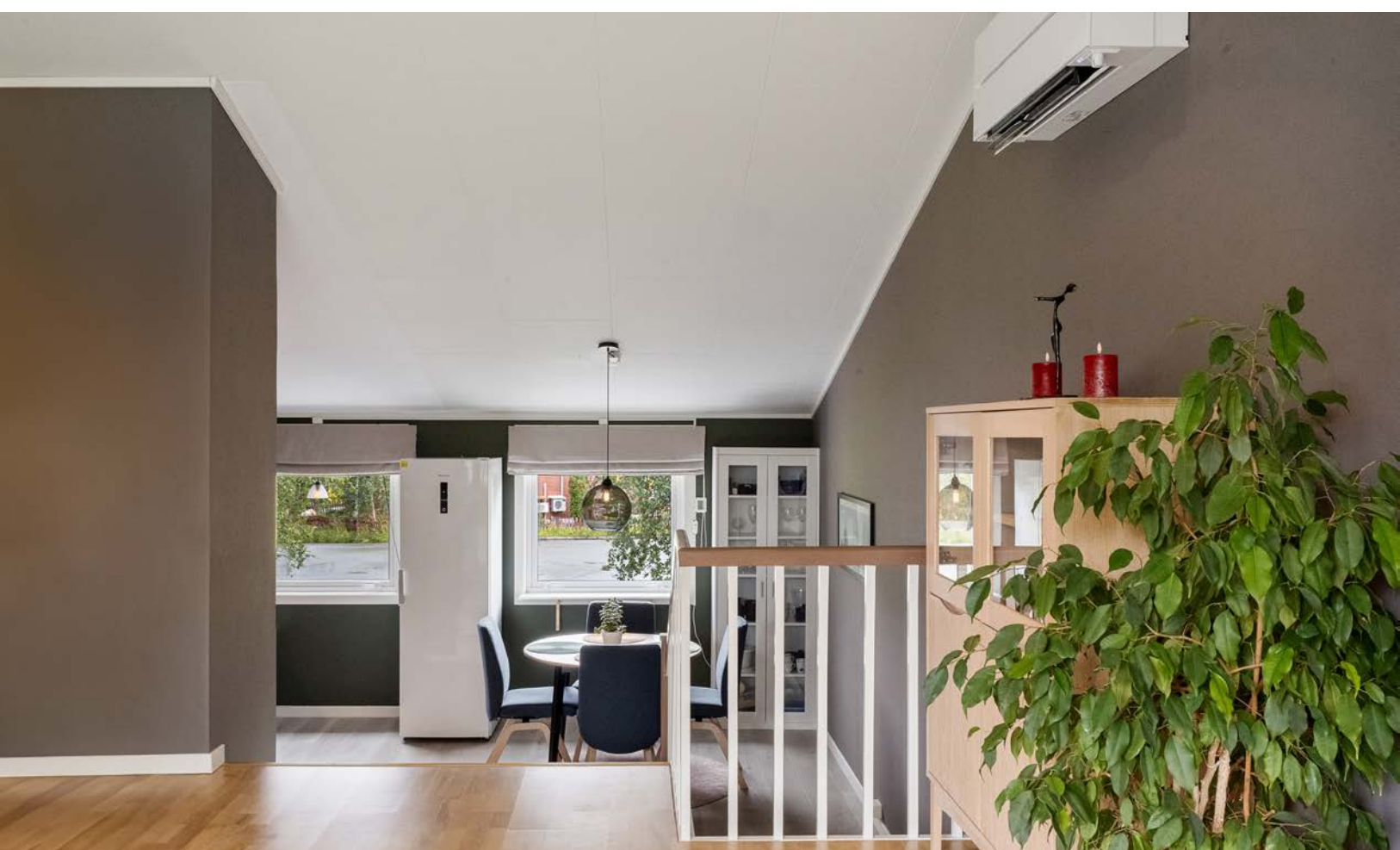












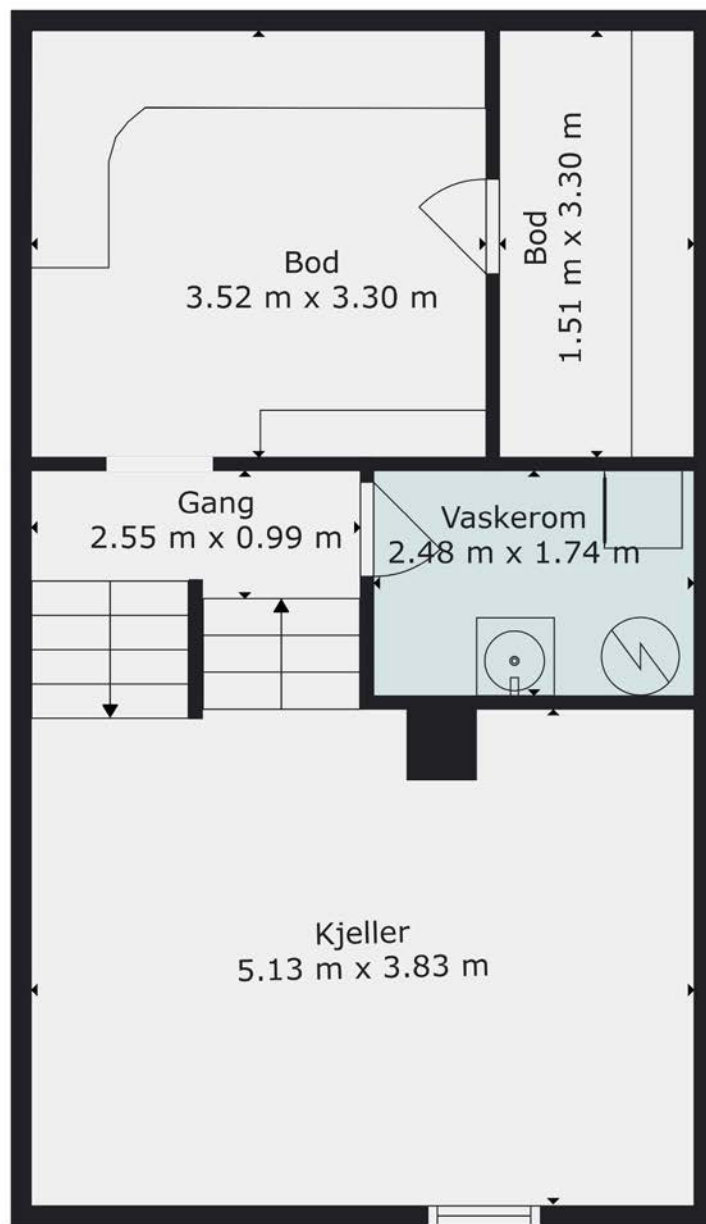




Kjeller

aktiv.





1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus over 3 etasjer

 Malmgata 24 F, 8630 STORFORSHEIA

 RANA kommune

 gnr. 87, bnr. 198

 Andelsnummer 25

Markedsverdi

1 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 05.08.2025

Rapportdato: 12.08.2025

Oppdragsnr.: 12315-2392

Referansenummer: GM2300

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakt AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Dag Ottar Mikalsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Verdi Eiendomstakst

Hos Verdi Eiendomstakst får du ikke bare takstrapporter av høy kvalitet, men også en opplevelse av trygghet, troverdighet, tilgjengelighet og kundeservice i særklasse.

Vår visjon er klar: Vi ønsker å levere trygge og troverdige takstrapporter over hele Helgeland. Dette gjør vi på en slik måte at du som kunde skal unngå reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker i etterkant av eierskiftet. I tillegg til å tilby takstrapporter av høy kvalitet gir vi også rådgivende anbefalinger i både salgs- og kjøpsprosessen.

Våre verdier definerer hvem vi er og hva vi står for:

- Leveringsdyktig: Vi leverer raskt og effektivt, med kort responstid og leveringstid etter befarng.
- Troverdig: Vi er en pålitelig og ærlig aktør som du kan stole på.
- Nøyaktig: Våre takstrapporter er grundige, presise og nøyaktige.
- Tilgjengelig: Vi er alltid tilgjengelige for våre kunder, enten det er for spørsmål, veiledning eller oppfølging.

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

Dag Ottar Mikalsen

Uavhengig Takstingeniør

dagottar@vet.no

411 11 466



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over 3 etasjer - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med profilerte takplater av nyere dato.
Renner og nedløp av metall.
En luftehatt på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.
Felles stige opp til taket, feieplatå ved pipen.
Yttervegger av bindingsverk av tre. Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning av nyere dato. Synlig musebånd i underkant av kledningen.
Ukjent isolasjonsstykkelse, men i følge målinger av tykkelsen på ytterveggene kan det tyde på at det er 15 cm isolasjon i ytterveggene. Det bemerkes dog at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonsstykkelse, kvalitet eller tilstand ikke kan dokumenteres.
Saltak takkonstruksjon av tre.
Vinduer av PVC med 2-lags isolerglass.
Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt
Terrassedør: Isolert dør av PVC med 2-lags isolerglassfelt.
Terrasse på ca. 18,1 m² med malt stående rekkverk og leegger.
Rekkverket har en høyde på ca. 95 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra det ene soverommet i 1. etasje.
Trapp foran inngangspartiet: Tett to-trinns trapp til repos.
Trapp til terrasse: Åpen tretrapp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med laminat og parkett.
Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme.
Vegger er tekket med malt panel, malte panelplater, tapet og malte flater.
Himlinger er tekket med malt panel, malte plater, mdf-himlingspanel og malte flater.
Gulv/etasjeskille av trebjelkelag i 1. etasje og 2. etasje.
Gulv av støpt såle mot grunnen i kjeller.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Målingen ble utført i 2025.
Boligen har et innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.
Sotluke montert i kjeller.
Pipeløpet har et fastmontert ildsted. Vedovn i trappegang/trapperepos i 1. etasje. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.
Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje: Tett tretrapper. Inntrinn er tekket med laminat. Malt stående rekkverk og gelender i 2. etasje.
Rekkverket har en høyde på ca. 87 cm.
Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje: Tett tretrapp. Veggmontert håndløper.
Malte formpressede speildører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc:
Gulvet i baderommet er av eldre dato, og er tekket med malt perginol.
Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med malte

Servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Laminerte skrog med slettet fronter.
Baderommet blir varmet opp med vegghengt reflektorovn.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom:

Gulv av malt betong.
Vegger av malt puss og betong.
Himling er tekket med malte plater.
Opplegg for vaskemaskin.
Soilsluk i gulvet.
Rommet blir varmet opp med vegghengt reflektorovn.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med laminat.
Vegger er tekket med malte flater.
Himling er tekket med malte plater.
Laminerte skrog med slette fronter.
Heltre benkeplater.
Kjøkkenplater på vegger mellom benkeplater og overskap.
Integrert koketopp med induksjon, stekeovn fra 2025 og mikrobølgeovn. Komfyrvakt over koketoppen.
oppvaskkum av silgranitt med ett-greps blandebatteri.
Integrert oppvaskmaskin.
Mekanisk avtrekk over koketoppen. Avtrekket blir kun ledet til toppen av skroget. Det er lagt et kullfilter i avtrekksviften.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber.
Innvendig hovedstoppekran montert i vaskerommet.
Avløpsrør av plast og soil.
Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og enkelte ventiler i yttervegger.
Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi Electric fra 2023 montert i stuen.
Varmtvannsbereder av merket Oso på 198 liter og 2000 watt fra 2007, plassert i vaskerommet.
El-skap fra 2024 plassert i entre/trappegang.
Automatsikringer og måler.
El-inntaket ble skiftet i 2024.
Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme.
El-billader fra 2024.
Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført på ukjente masser.
Drenering av nyere dato.
Synlig grunnmursplast med klemlist.
Støpt såle med grunnmur/kjelleryttervegger av betong.
Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.
Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra ukjent årstall.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	143 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	131 m ²
Totalpris	2 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 550 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus over 3 etasjer

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som i all hovedsak stemmer med dagens bruk. Eneste endringer er:

- Vegg mellom vindfang og gang er fjernet.
- Dagens store soverom i 1. etasje var opprinnelig 2 soverom.
- Vegg mellom spisestue og kjøkken er fjernet.

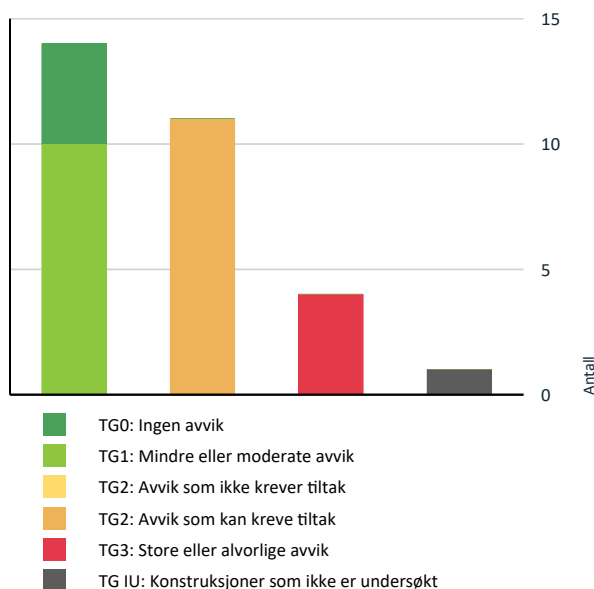
Ingen av ovennevnte planendringer har vært eller er søknadspliktige tiltak.

Garasje i rekke

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

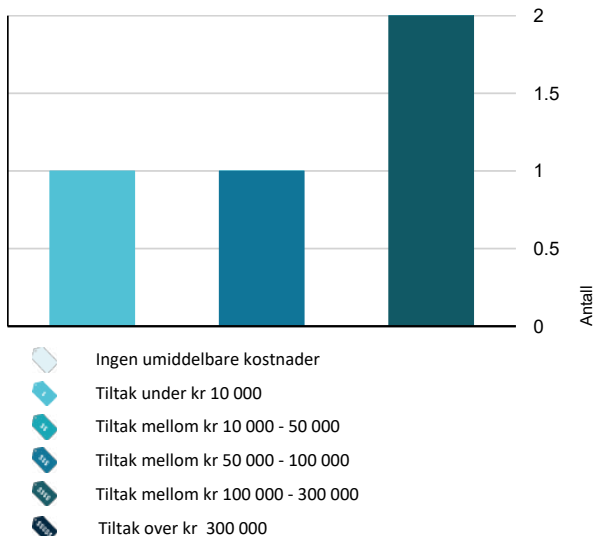
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus over 3 etasjer

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

1. etasje:

- Største målte planavvik i 1. etasje ble målt i det minste soverommet. Her var det 20 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 25 mm i hele rommet. I det største soverommet var det 17 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 20 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.

2. etasje:

- Største målte planavvik i 2. etasje ble målt i stuen. Her var det 25 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 30 mm i hele rommet. I kjøkkenet var det 15 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 17 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! Våtrom > 1. etasje (1. og 2. halvplan) > Bad/wc > Generell

[Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! Våtrom > Kjelleretasje (U1 og U2 halvplan) > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Noe utettheter mellom dørbblad og karm (nederste hjørne).

Terrassedør: Døren subber mot karm/terskel.

Innstilling av låseknappen må stilles i rett posisjon ved åpning/lukking.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Ettersom rekkverket er lavere enn 1 meter og avstanden fra terrassen og ned til bakken er over 0,5 meter (som her ca. 0,76 meter) så er rekkverket iht. dagens forskriftskrav 5 cm for lavt.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ildfastplate foran ildstedet stikker ikke ut tilfredsstillende foran ovnen.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El-skap fra 2024 plassert i entre/trappegang. Automatsikringer og måler.

El-inntaket ble skiftet i 2024.

Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme.

El-billader fra 2024.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved befaring ble det fuktmålt, og det ble registrert fukt i gulvet. Dette er vanlig iht. byggeår da det ikke var normalt å anlegge fuktsperre mot grunnen.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

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



Kjøkken > 2. etasje (3. og 4. halvplan) > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

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

Ventilasjonskanal er kun ledet til toppen av skroget (ikke ut).

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Verdi Eiendomstakst AS har bistått eieren med å energimerke boligen gjennom en enkel registrering på Enovas energimerkeportal, Energimerking.no. Denne prosessen har involvert en gjennomgang av boligens konstruksjonsoppbygging og energikilder.

Det er verdt å merke seg at boligen har gjennomgått flere oppgraderinger etter byggeåret for å forbedre energieffektiviteten. Blant annet er boligen etterisolert og har fått ny vindsperre og ytterkledning. I tillegg er vinduene skiftet ut med nye vinder med bedre isolasjonsevne. Takstingeniøren har videre foretatt nødvendige justeringer av U-verdiene basert på disse oppgraderingene, noe som er viktig for å sikre nøyaktigheten av energimerket.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

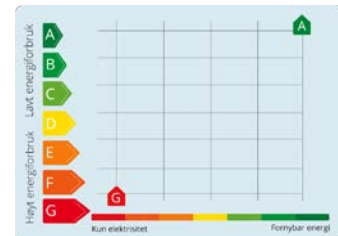
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

REKKEHUS OVER 3 ETASJER



Byggeår
1965

Kommentar

Boligen fikk utstedt ferdigattest
22.10.1965. (Kilde: Eiendomsverdi
AS).

Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard

Boligen holder god standard alder tatt i betraktning. Enkelte oppgraderinger må likevel påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

Vedlikehold

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

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med profilerte takplater av nyere dato.



Visuell besiktelse av taket



Visuell besiktelse av taket.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.

En luftehatt på taket.

Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Felles stige opp til taket, feieplata ved pipen.

Tilstandsrapport



Kontroll av pipebeslag.



Kontroll av luftehatt

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre. Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning av nyere dato. Synlig musebånd i underkant av kledningen. Ukjent isolasjonsstykkelse, men i følge målinger av tykkelsen på ytterveggene kan det tyde på at det er 15 cm isolasjon i ytterveggene. Det bemerkes dog at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonsstykkelse, kvalitet eller tilstand ikke kan dokumenteres.



Kontroll av ytterkledningen og bakenforliggende lekter og vindsperre.



Synlig musebånd i underkant av kledningen

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 1 Vinduer

Vinduer av PVC med 2-lags isolerglass.

TG 2 Dører

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Noe utettheter mellom dørblad og karm (nederste hjørne).

Terrassedør: Døren subber mot karm/terskel. Innstilling av låseknappen må stilles i rett posisjon ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Dører skal justeres av borettslaget opplyser eier.



Hovedinngangsdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 18,1 m² med malt stående rekkverk og leegger. Rekkverket har en høyde på ca. 95 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra det ene soverommet i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Ettersom rekkverket er lavere enn 1 meter og avstanden fra terrassen og ned til bakken er over 0,5 meter (som her ca. 0,76 meter) så er rekkverket iht. dagens forskriftskrav 5 cm for lavt.

Konsekvens/tiltak

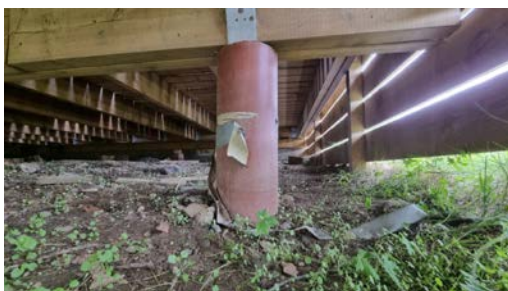
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Rekkverket tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde.



Utsikt mot hage/grøntareal fra terrassen.



Kontroll av fundamenteringen under terrassen.

TG 3 Utvendige trapper

Trapp foran inngangspartiet: Tett to-trinns trapp til repos.
Trapp til terrasse: Åpen tretrapp.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp foran hovedinngangsdøren.



Trapp til terrassen mangler rekkverk/gelender.

TG 1 Andre utvendige forhold

Takoverbygd postkassestativ like utenfor inngangsdøren, samt el-billader fra 2024 montert like utenfor inngangsdøren.
Taksmannen forutsetter at plasseringen av el-billaderen er godkjent av borettslaget samt nødvendig biloppstillingsplass ifm. ladingen like ved postkassestativet.



Takoverbygd postkassestativ like utenfor inngangsdøren.



El-billader montert like utenfor inngangsdøren.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er dekket med laminat og parkett.
Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme.

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

Himlinger er dekket med malt panel, malte plater, mdf-himlingspanel og malte flater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv/etasjeskille av trebjelkelag i 1. etasje og 2. etasje.
Gulv av støpt såle mot grunnen i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

1. etasje:

- Største målte planavvik i 1. etasje ble målt i det minste soverommet. Her var det 20 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 25 mm i hele rommet. I det største soverommet var det 17 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 20 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.

2. etasje:

- Største målte planavvik i 2. etasje ble målt i stuen. Her var det 25 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 30 mm i hele rommet. I kjøkkenet var det 15 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 17 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Bygningsdelen virker å fungere godt med dagens tilstand, og registrert avvik er relativt normalt alder tatt i betraktning. Oppretting av gulv anses av takstmannen ikke som nødvendig (relatert til boligens alder) men ved oppussing kan likevel dette vurderes. TG3 gis med bakgrunn i standardens strenge krav til planavvik/skjevheter.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kontroll av planavvik og skjevheter med krysslaser, her fra det minste soverommet i 1. etasje.



Kontroll av planavvik og skjevheter med krysslaser, her fra stuen i 2. etasje.

Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Målingen ble utført i 2025.

Pipe og ildsted

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

Sotluke montert i kjeller.

Pipeløpet har et fastmontert ildsted. Vedovn i trappegang/trapperepos i 1. etasje. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ildfastplate foran ildstedet stikker ikke ut tilfredsstillende foran ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning/flytting av plate bør vurderes.

Tilstandsrapport



Kontroll av sotleuke. Rust i luken.



Vedovn i trappegang.



Platen foran vedovnen er noe for kort ved den ene siden i forhold til dagens krav (30 cm).

Innvendige trapper

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje:

Tett tretrapper. Inntrinn er tekket med laminat. Malt stående rekkverk og gelender i 2. etasje. Rekkverket har en høyde på ca. 87 cm.

Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje:

Tett tretrapp. Veggmontert håndløper.

Vurdering av avvik:

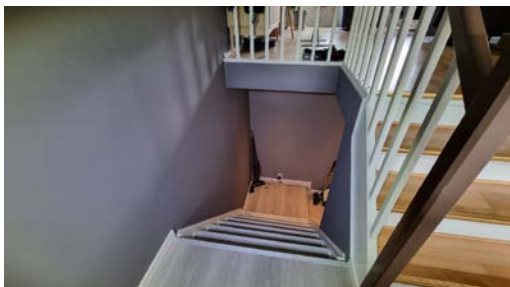
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløpere bør monteres.

Ved små barn i huset bør lysåpninger minskes.



Trapper mangler håndløpere.



Måling av lysåpninger i rekkverk.

Innvendige dører

Malte formpressede speildører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE (1. OG 2. HALVPLAN) > BAD/WC

Generell

Gulvet i baderommet er av eldre dato.

Enkel beskrivelse:

Gulvet er dekket med malt perginol.

Vegger er dekket med våtromsplater.

Himling er dekket med malte

Servant med ett-greps blandebatteri.

Gulvmontert toalett.

Dusjkabinett.

Laminerte skrog med slettet fronter.

Baderommet blir varmet opp med vegghengt reflektorovn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad/wc.



Fuktmåling i gulvet, noe forhøyede fuktverdier ble registrert i gulvet ved sluk.

1. ETASJE (1. OG 2. HALVPLAN) > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJELLERETASJE (U1 OG U2 HALVPLAN) > VASKEROM

Generell

Enkel beskrivelse:

Gulv av malt betong.

Vegger av malt puss og betong.

Himling er dekket med malte plater.

Opplegg for vaskemaskin.

Soiisluk i gulvet.

Rommet blir varmet opp med vegghengt reflektorovn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vaskerom i kjeller.



Soilsluk fra byggeår.



Enkelt opplegg med servant og veggmontert blandebatteri.

KJELLERETASJE (U1 OG U2 HALVPLAN) > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

2. ETASJE (3. OG 4. HALVPLAN) > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Gulv er tekket med laminat.

Vegger er tekket med malte flater.

Himling er tekket med malte plater.

Laminerte skrog med slette fronter.

Heltre benkeplater.

Kjøkkenplater på vegger mellom benkeplater og overskap.

Integrert koketopp med induksjon, stekeovn fra 2025 og mikrobølgeovn. Komfyrvakt over koketoppen.

oppvaskkum av silgranitt med ett-greps blandebatteri.

Integrert oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Kontroll av røropplegg under oppvaskkummen.

2. ETASJE (3. OG 4. HALVPLAN) > KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk avtrekk over koketoppen. Avtrekket blir kun ledet til toppen av skroget. Det er lagt et kullfilter i avtrekksviften.

Vurdering av avvik:

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

Ventilasjonskanal er kun ledet til toppen av skroget (ikke ut).

Konsekvens/tiltak

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

Få ledet ventilasjonskanal tilfredsstillende ut av konstruksjonen.



Funksjonstesting av det mekaniske avtrekket over koketoppen.



Ventilasjonskanal blir ikke ledet ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør av kobber.

Innvendig hovedstoppekran montert i vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Kontroll av innvendig hovedstoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og soil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og enkelte ventiler i yttervegger.

TG 0 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi Electric fra 2023 montert i stuen.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av merket Oso på 198 liter og 2000 watt fra 2007, plassert i vaskerommet.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap fra 2024 plassert i entre/trappegang.
Automatsikringer og måler.

El-inntaket ble skiftet i 2024.

Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme.

El-billader fra 2024.

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)?

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

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

El-installasjonen er fra forskjellige årstall.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring datert 30.10.2023 med arbeidsbeskrivelse: Sikringsskap: 1. stk. 32 A OV 1 stk. overspenningsvern 1. stk. 20 A.

Samsvarserklæring datert 01.02.2023 med arbeidsbeskrivelse: Installerte nye stikkontakter med jord/b. vern på eksisterende kurs. Ny PR. Installert nye stikkontakter under overskap. Installert bryter og stikkontakt til lys under overskap (lys levert av kjøkkenprodusent). Installert komfyrvakt fra CTM Lyng. Installerte stikkontakt for ventilator. Installert 25 A stikk til oppvaskmaskin og stekeovner på eksisterende komfyrkurs. Lysstyring taklys. Gang: Installerte downlights i tak (isosefe).

Samsvarserklæring datert 18.04.2024 med arbeidsbeskrivelse: Amina elbillader med kursopplegg.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 19.09.2013. Det ble den gangen ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

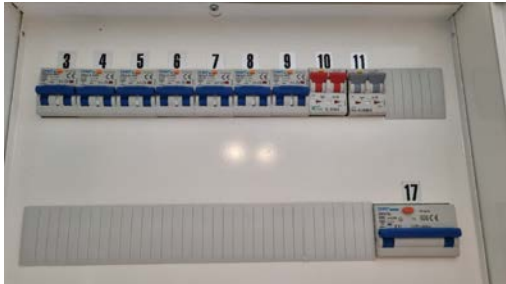
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

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

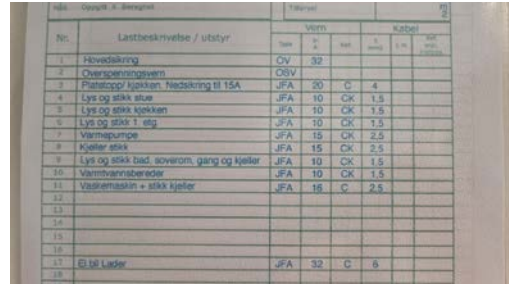
Generell kommentar

Utbedring av eventuelle avvik må påregnes.

Tilstandsrapport



Kontroll av el-skapet.



Nr.	Lastbeskrivelse / utstyr	Tilstand		Kabel	
		Typ	Størrelse	Størrelse	Størrelse
1	Hovedkrets	OV	32		
2	Overoppsikringsvern	OV			
3	Plattestopp / kjøkken, hovedkrets til 15A	JFA	20	C	4
4	Lys og stikk stue	JFA	10	CK	1.5
5	Lys og stikk kjøkken	JFA	10	CK	1.5
6	Lys og stikk 1. etg	JFA	10	CK	1.5
7	Varmepumpe	JFA	15	CK	2.5
8	Kjøler stikk	JFA	15	CK	2.5
9	Lys og stikk bad, soverom, gang og kjøler	JFA	10	CK	1.5
10	Varmepumpe	JFA	10	CK	1.5
11	Vaskemaskin + stikk kjøler	JFA	15	C	2.5
12					
13					
14					
15					
16					
17	El bil Lader	JFA	32	C	6

Kontroll av kursfortegnelsen i el-skapet.



Teknisk kur i et av skrogene på kjøkkenet.



El-billader.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på ukjente masser.

TG 2 Fuktisikring og drenering

Drenering av nyere dato.
Synlig grunnmursplast med klemlist.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaring ble det fuktmålt, og det ble registrert fukt i gulvet. Dette er vanlig iht. byggeår da det ikke var normalt å anlegge fuktsperre mot grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden.



Fuktmåling i gulvet, forhøyede fuktverdier ble registrert



Fuktmåling i vegger, noe forhøyede fuktverdier ble registrert.



Grunnmursplast med klemlist.

Grunnmur og fundamenter

Støpt såle med grunnmur/kjelleryttervegger av betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På generelt grunnlag bør sprekker og riss i muren tettes.
Overvåk tilstanden.

Tilstandsrapport



Sprekker i grunnmur/kjelleryttervegger i kjelleretasjen.



Sprekker i grunnmur/kjelleryttervegger i kjelleretasjen.



Kontroll av utvendige grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Utskiftning av vann- og avløpsrør bør påregnes på sikt. Tidspunktet for dette er umulig å si.

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke

**Anvendelse**

Biloppstillingsplass for en bil.

Byggeår

1972

Kommentar

Garasjerekken er i matrikkelen registrert tatt i bruk 28.08.1972.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Leid garasje, tilknyttet leiligheten.

Garasje i rekke (garasjen lengst sørøst, dvs. nærmest inngangen til boligen).

Enkel beskrivelse:

Støpt betongsåle på grunn.

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

Pult-takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

131 m²/131 m²

Rekkehus over 3 etasjer: Entré, 2 Soverom, 2 Trapperom, Bad, Kjøkken, Stue, 2 Bod, Vaskerom, Hall

Andre bygg: Garasje i rekke

Bruksareal andre bygg: 12 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig Kr 3 550 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.		Markedsverdi uten fradrag		2 250 000
	Tillegg for andel fellesformue	+		4 910
	Fradrag for andel felles gjeld	-		537 040
Konklusjon markedsverdi				1 700 000

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra. Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

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

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

Merknad:

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Malmgata 24F ,8630 STORFORSHEIA 94 m ² 1963 2 sov	15-08-2023	1 650 000	1 600 000	556 369	2 156 369	22 940
2 Malmgata 20C ,8630 STORFORSHEIA 85 m ² 1963 3 sov	22-06-2023	1 300 000	1 300 000	556 369	1 856 369	21 840
3 Malmgata 16 F ,8630 STORFORSHEIA 113 m ² 1965 3 sov	25-01-2024	1 750 000	1 700 000	544 236	2 244 236	19 860
4 Malmgata 22 E ,8630 STORFORSHEIA 92 m ² 1963 3 sov	12-08-2021	1 200 000	1 100 000	579 929	1 679 929	18 260
5 Malmgata 16 C ,8630 STORFORSHEIA 113 m ² 1963 3 sov	21-06-2020	1 300 000	1 300 000	428 232	1 728 232	15 294
6 Malmgata 18F ,8630 STORFORSHEIA 131 m ² 1963 2 sov	19-05-2025	1 550 000	1 450 000	540 710	1 990 710	15 196
7 Malmgata 24 B ,8630 STORFORSHEIA 95 m ² 1963 3 sov	24-06-2025	1 450 000	1 350 000	540 710	1 890 710	14 771

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader til borettslaget:	Kr.	98 352
Normale årlige innvendige vedlikeholdskostnader av leiligheten; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	14 000
Takstingeniøren har ikke estimert årlig kostnad for energiforbruk. Dette da energiforbruket vil variere i forhold til det antall personer som benytter en bolig, mengden av varmtvann som brukes etc.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	112 500

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus over 3 etasjer

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 250 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus over 3 etasjer	Kr.	2 800 000

Garasje i rekke

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	230 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Garasje i rekke	Kr.	150 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 950 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000

Kommentar

Tomteverdien er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus over 3 etasjer

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje (1. og 2. halvplan)	44			44	18
2. etasje (3. og 4. halvplan)	46			46	
Kjelleretasje (U1 og U2 halvplan)	41			41	
SUM	131				18
SUM BRA	131				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje (1. og 2. halvplan)	Entré/trappegang, Soverom 1, Trappegang/repos, Bad/wc, Soverom 2		
2. etasje (3. og 4. halvplan)	Kjøkken, Stue		
Kjelleretasje (U1 og U2 halvplan)	Trappegang, Bod 1m/ gjennomgang, Bod 2, Vaskerom, Uinnredet kjellerrom		

Kommentar

Åpent areal (TBA):
Terrasse fasade vest på ca. 18,1 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som i all hovedsak stemmer med dagens bruk. Eneste endringer er:

- Vegg mellom vindfang og gang er fjernet.
- Dagens store soverom i 1. etasje var opprinnelig 2 soverom.
- Vegg mellom spisestue og kjøkken er fjernet.

Ingen av ovennevnte planendringer har vært eller er søknadspliktige tiltak.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Diverse el-arbeider m.m.
Les tilstandsrapporten for utfyllende informasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje i rekke

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Garasjeplan		12		12		2	14
SUM		12				2	14

SUM BRA 12

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasjeplan		Garasjerom	

Kommentar

Det bemerkes at ca. 1,7 m² av arealet i bakkant av garasjen er under 1,90 meter og i så måte ikke "måleverdig bruksareal". Arealet er derfor ikke medtatt i arealoppstillingen over.

Det reelle gulvarealet i garasjen er nokså nøyaktig 14 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus over 3 etasjer	96	35
Garasje i rekke	0	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2025	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Irene Mikalsen	Takstmedarbeider
	Kenneth Gundersen	Kunde
	Bjørge Edvardsen Vatnmo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	87	198		0	12675.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Malmgata 24 F

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver til bygningsmasse: Heia
Borettslag A/I (1/1).

Hjemmelshaver til andel: Kenneth Gundersen
(1/2) og Bjørge Edvardsen Vatnmo (1/2).

Kommentar

Angitte tomteareal er felles for borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HEIA BORETTSLAG A/L	950127015		MOBO Helgeland BBL	Bjørge Edvardsen Vatnmo og Kenneth Gundersen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
25	100	19 400	4 910 11.07.2025	537 040 11.07.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	760 564	Samlet innskuddskapital:	1 084 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 37 491 616
Disponible midler:	341 069	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	38 575 616

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt plassert på Storforshei i Rana kommune, om lag 26 km fra Mo i Rana sentrum, og ca. 14 km fra Mo i Rana Lufthavn Røssvoll.

Kort vei fra eiendommen finnes barne- og ungdomsskole og barnehage. Coop dagligvarebutikk, bensinstasjon, frisør mv. samt også busstopp m/ bussforbindelse til Mo i Rana, ligger også i gangavstand fra eiendommen.

I området omkring Storforshei er det rike fjell- og naturområder. Få kilometer fra Storforshei ligger også ACR - Arctic Circle Raceway - Norges lengste asfaltbane samt riksanelegg for motorsykkelsporten road-racing i Norge.

Sentrum av Mo m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høghskoler 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 konsentrert småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Storforshei", plan-ID 6001. Ikrafttredelse 19.09.1963.

Om tomten

Flatt opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Asfaltert innkjørsel.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om tinglyste forhold som er av betydning for eiendommen utover det som naturlig fremkommer i denne rapport.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle tinglyste forhold som kan være relevante for eiendommen ifm. eierskiftet.

Oppvarming

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

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt såle med grunnmur/kjelleryttervegger av betong.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater.

Parkering

Parkering i garasje og på felles parkeringsplass.

Kommuneplan

Kommuneplan for Rana (KA2016). Ikrafttredelse 28.06.2016.

Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en rekkehusleilighet fra 1965, bygd over 3 etasjer. Til leiligheten hører det med en garasje i rekke.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende rekkehusboliger og annen småhusbebyggelse.

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett for MOBO medlemmer.

1 - Andelseiere i borettslaget Ansiennitetsregler:

2 - Felles ansiennitet

2 - Medlem i Helgeland BBL

Felleskostnader

Månedlige fellesutgifter til borettslaget er på kroner 8 196,-.

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

Leid garasje, tilknyttet leiligheten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
2 150 024	2023	Kjøpesum inkl. fellesgjeld.

Forsikring

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.08.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Ambita/Infoland og opplysninger fra borettslaget	11.07.2025	Alle dokumenter fra Ambita AS/ Infoland og opplysninger fra borettslaget er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	141	Nei
Rekvirent/eier	05.08.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	05.08.2025	Gjennomgang av matrikkel- og grunnboksutskrift fra Eiendomsverdi AS.	Gjennomgått	11	Nei
Bilder	05.08.2025	Iht. egen internkontroll og dokumentasjon.	Gjennomgått	252	Nei
Verdi Eiendomstakst AS	10.08.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	6	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	19.09.2013	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Eiendomsverdi AS	11.08.2025	Kvalitetssikring og kontroll av markedspris og markedsutvikling i aktuelt nærområde.	Gjennomgått		Nei
Boligpass	12.07.2023	Opplysninger registrert av forrige eier i boligmappa.	Gjennomgått	10	Nei
Radonnova	01.05.2025	Radonmåling/rapport	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring NELFO	01.02.2023	2 nye kurser samt skiftet element til jordfeilautomat på kurs til bad ++	Gjennomgått	28	Nei
Samsvarserklæring Nilsen Elektro Installasjon AS	30.10.2023	Nytt sikringsskap.	Gjennomgått	16	Nei
Samsvarserklæring Nilsen Elektro Installasjon AS	18.04.2024	El-billader.	Gjennomgått	28	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2025	
2	12.08.2025	
3	13.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GM2300>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

VERDI EIENDOMSTAKST AS
V/Dag Ottar Mikalsen
Postboks 227
8601 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Malmgata 24 F, 8630 STORFORSHEIA.

Navn nettkunde: GUNDERSEN KENNETH
Målernummer: 6970631402555045
Anlegget ble sist kontrollert: 19.09.2013
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

Geir Arne Nilsen
Senioringeniør

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mo i Rana	
Oppdragsnr.	
1802255082	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kenneth Gundersen	Bjørge Edvardsen Vatnmo
Gateadresse	
Malmgata 24F	
Poststed	Postnr
STORFORSHEIA	8630
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1802255082

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt sikringsskap, Installert EI-billader. Kurser til varmepumpe og kjeller. Diverse oppgraderinger.

Arbeid utført av

Nilsen Elektro

Filer

[Radonmåling Bjørg Vatnmo-Kenneth Gundersen - 7869342_1.pdf](#)

[32489 - Avtalt 9 april 2024 kl 12 00AM.pdf](#)

[36313 - PLANLAGT TORSDAG 26 10 2023 KL 0800.pdf](#)

[data-DBN4502.pdf](#)

[Dokumentasjon Malmgata 24 F.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Amina ladeboks

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Oppgradert tak og vegger

Arbeid utført av

MBA

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Målingen er gjennomført med lukket sporfilm.

21.1 Radonmåling

Ar

2025

Verdi

Verdi 160 Bq/kubikkmeter

Filer

[Radonmåling Bjørg Vatnmo-Kenneth Gundersen - 7869342_1.pdf](#)

[32489 - Avtalt 9 april 2024 kl 12 00AM.pdf](#)

[36313 - PLANLAGT TORSDAG 26 10 2023 KL 0800.pdf](#)

[data-DBN4502.pdf](#)

[Dokumentasjon Malmgata 24 F.pdf](#)

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1802255082

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kenneth Gundersen	1cc430b565519f1ae26dd3 169d3bd7cb58c1e8e0	05.08.2025 09:13:48 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Björg Vatnmo	ed031490978446d3493a1 14d4d4a81580117885f	05.08.2025 09:16:11 UTC	Signer authenticated by One time code

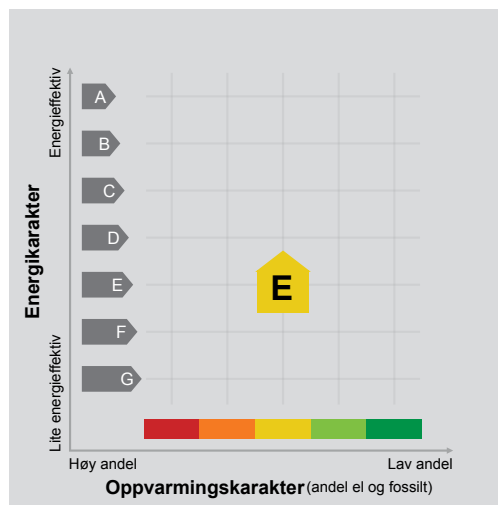
Document reference: 1802255082

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Malmgata 24F
Postnummer	8630
Sted	STORFORSHEIA
Kommunenavn	Rana
Gårdsnummer	87
Bruksnummer	198
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	11990894
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-153139
Dato	10.08.2025



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

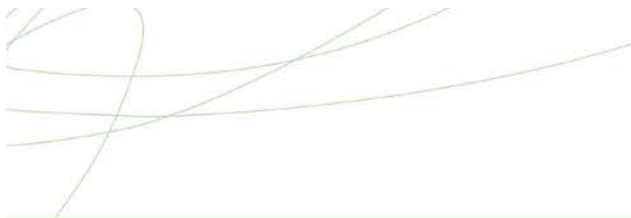
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.enova.no/energimerking.

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 energi behov, 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)

- Termografering og tetthetsprøving
- Montere urbryter på motorvarmer

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

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.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår 1965
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 131
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 prisfastsettelsen. 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperre nederst på utsiden av vegg.

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 9: 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.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: 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.

Tiltak 12: 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. Kjøøl- 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.

Tiltak 13: 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.

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: 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 ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 17: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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.

Tiltak 19: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kristin Simonsen

Dato utkjrt: 11.07.25 Side 1 av 2

Heia borettslag	V ³ r ref.:	18/25	Frjdselsdato eier:	20.10.1955
Malmgata 24 F	Type:	Borettslag tilknyttet	Frjdselsdato medeier:	25.03.1953
8630 STORFORSHEIA	Eiere:	Kenneth Gundersen, Bjrg E. Vatmo		
Organisasjonsnr: 950 127 015	Andelsnr:	025		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 8 196

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Fellesutgifter 8 126

Objekt: Gar. nr 25 (20 - 25) 70

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n): 537 040 Gjeld siste ³ rsoppg.: 539 657Klient ajourf. l³ n: 37 237 165,43 Klient gj. s. ³ rsoppg.: 37 491 615Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 16368714554, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 11.07.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 58

Saldo per 11.07.2025: 37 237 165

Andel av saldo: 537 040

Frste termin/frste avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.06.2054)

Flytende rente

Refinansiering av l³ n

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler: Forkjrsrett for MOBO medlemmer, Regler om husdyr

Styreleder: Tone-Mari Rjreng Holmen

Adresse: Malmgata 24 D

Postnr/-sted: 8630 STORFORSHEIA

Telefon: Mob.: 95189321

E-post: heia.brl@helbo.no

6: Ligning - 2024

Annen formue: 4 910 Gjeld: 539 657 Andre inntekter: 846

Utgifter: 30 980

7: P³ lydende

P³ lydende: 100 Opprinnelig innskudd: 19 400

Andelsnr: 025 Partialobligasjonsnr: 025

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1963G³ rds/bruksnr: 87/198

Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 12736

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Polisenr: SP563246

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 01.01.1963

Etasje: To Oppvarmingstype: Vedfyring + strym

Heis: Nei

Parkeringsstype: Leie garasje tilknyttet ()

Systeml³ s: Nei Antall rom: 4

Husdyrhold: Ja Oppr. antall rom: 4

Livslp standard: Nei Kategori: 4-roms rekkehus m/ga

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kristin Simonsen

Dato utkjrt: 11.07.25 Side 2 av 2

Heia borettslag	V ³ r ref.:	18/25	Fjdselsdato eier:	20.10.1955
Malmgata 24 F	Type:	Borettslag tilknyttet	Fjdselsdato medeier:	25.03.1953
8630 STORFORSHEIA	Eiere:	Kenneth Gundersen, Bjrg E. Vatnmo		
Organisasjonsnr: 950 127 015				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Fasiliteter:

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

Kjeller i alle leilighetene.

Oppr. innskudd kr. 19.400,- + tilskudd kr. 10.925,-.

Leid garasje, tilknyttet leiligheten.

HUSORDENSREGLER

FOR

HEIA BORETTSLAG AL

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

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

AKTIVITETER OG STØYNIVÅ

Barnevogner, ski, sykler og lignende oppbevares i garasjene.

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

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

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

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

BRUK AV BOLIGEN OG EVENTUELLE TILKNYTTETE AREALE

Beboerne skal sørge for:

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

FELLESAREAL

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

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

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

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

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

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

PARKERING

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

DYREHOLD

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

VEDTEKTER

For Heia borettslag org nr. 950 127 015

tilknyttet
AL Mo og Omegn boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 23.11.62, sist endret den 09.06.05

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

TIL ANDELSEIERNE I HEIA BORETTSLAG



Livets oaser oppstår i forstandens ødemarker.

Per Fugelli

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

**onsdag 12.mars 2025
Kl. 17.00 på Storforshei skole**

INNHold :

- Saksliste
- Årsrapport
- Årsregnskap 2024 m/noter
- Revisjonsberetning

Innkalling til generalforsamling i Heia borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling onsdag 12.03.2025 17:00 i Storforshei skole

Til behandling foreligger følgende saker

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av stemmeberettigede

1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

2 Informasjon fra styret / årsrapport

3 Årsregnskap 2024 med revisors beretning

4 Innkomne saker

5 Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styreleder for 2 år

5.2 Styremedlem for 2 år

5.3 Varamedlem for 1 år

5.4 Valgkomite for 1 år

5.5 Delegert(e) til HELBO's generalforsamling med varadelegert(e)

6 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

25.02.2025

Heia borettslag

Mariann Winnberg

Styreleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

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

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Innkomne saker

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styreleder for 2 år

På valg er:

Mariann Winnberg

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg er:

Kristian Børsheim

Roy-Åge Korsnes

Linn Jakobsen Sjømo

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg er:

Rune Hjertås og Rune Brede Remmen Høgli

5.4 Valgkomite for 1 år

På valg er:

Tonje Hjertås, Gøran Jakobsen Sjømo og Espen Lervik

5.5 Delegert(e) til HELBO's generalforsamling med varadelegert(e)

Generalforsamlingen kan velge delegert(e) og varadelegert(e). Det kan velges en delegert og varadelegert pr. påbegynte 70 andeler i borettslaget. Valg kan foretas blant alle andelseiere i borettslaget.

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden torsdag 18.04.2024 til onsdag 12.03.2025.

Årsrapport Heia borettslag 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

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

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

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

Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

I året som har gått har det gått stille og rolig for seg. Vi har tatt inn de sakene som har kommet til styret og behandlet dem fortløpende.

Vi har hatt møte 1 gang i mnd, slik at vi har fått samlet opp noe og slik at det ikke blir lang ventetid.

Vi har tatt i bruk meldingssystemet til mobo, slik at når det brøytes så får dere sms i stede for at det blir lagt ut på Facebook gruppen. På den måten håpet vi på å nå ut til dere alle.

Jeg Mariann går av som styreleder, dette fordi vi har flyttet. Vil takke dere alle for tilliten dere har vist meg gjennom årene. Og synes selv vi har fått gjort mye, litt knall og fall har det vært. Men i fellesskap har vi ordnet opp. Så takk for det.

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

Lagets drift og økonomi

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

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP563246.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 25.02.2025

For Styret i Heia borettslag

Mariann Winnberg

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.02.2025

Resultatregnskap 2024 Heia borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		6 244 440	5 379 240	5 824 544	6 748 544
Leieinntekt garasjer/parkering		82 320	82 320	82 320	82 320
Sum inntekter		6 326 760	5 461 560	5 906 864	6 830 864
KOSTNADER					
Andre lønnskostnader	1	0	0	22 519	22 519
Personalkostnader	1	10 302	10 302	31 373	31 373
Styrehonorar	2	202 000	202 000	162 000	150 000
Revisjonshonorar	3	8 025	5 950	5 000	8 500
Forretningsførerhonorar		182 468	180 020	185 420	181 820
HMS-lisens		0	913	0	0
Fakturerte vaktmestertjenester		5 969	0	0	0
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		69 160	7 854	27 500	17 500
Kontingent boligbyggelag		33 600	32 400	30 400	30 400
Drift/vedlikehold	4	3 056 577	1 465 785	810 000	772 000
Drift/vedlikehold garasjer og motorvarmere	4	47 311	540 928	100 000	50 000
Kabel-tv/internett		461 159	567 962	600 000	462 000
Forsikringer	5	332 989	316 530	332 992	369 621
Kommunale avgifter		1 300 796	1 196 870	1 265 369	1 420 567
Verktøy, driftsmateriell, inventar		0	269	2 500	2 500
Kontorrekvisita, trykksaker		3 118	1 399	5 400	3 000
Telefon og porto		4 748	5 598	6 000	3 500
Andre driftskostnader	6	11 980	24 891	48 600	43 600
Avskrivninger	7	8 905	0	12 110	12 110
Sum kostnader		5 739 106	4 559 670	3 647 183	3 581 010
DRIFTSRESULTAT		587 654	901 890	2 259 681	3 249 854
FINANSINNETEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		58 756	134 078	9 300	9 300
Rentekostnader		2 152 270	1 829 201	2 288 249	2 150 960
RESULTAT AV FINANSINNETEKT. OG -KOSTN.		-2 093 514	-1 695 123	-2 278 949	-2 141 660
RESULTAT		-1 505 860	-793 233	-19 268	1 108 194
Overført udekket tap		-1 505 860	-793 233	0	0

Balanse 2024 Heia borettslag orgnr: 950 127 015

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt		134 723	134 723
Bygninger		6 036 905	6 036 905
Garasjer		1 023 702	1 023 702
Andre fellesanlegg		155 171	74 043
Sum varige driftsmidler	7	7 350 501	7 269 373
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		7 350 501	7 269 373
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Husleierestanse		64 404	19 583
Periodisering kostnader		484 908	448 328
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	8	211 252	2 394 278
Sum omløpsmidler		760 564	2 862 189
SUM EIENDELER		8 111 065	10 131 562

Balanse 2024 Heia borettslag orgnr: 950 127 015

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		7 000	7 000
Udekket tap		-30 891 046	-29 385 186
Sum egenkapital	9	-30 884 046	-29 378 186
GJELD			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	10	37 491 616	37 736 138
Borettsinnskudd	11	1 084 000	1 084 000
Sum langsiktig gjeld		38 575 616	38 820 138
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 245	42 049
Mellomregning		0	45
Leverandørgjeld		383 569	630 146
Påløpte renter		11 678	17 369
Annen kortsiktig gjeld		3	0
Sum kortsiktig gjeld		419 495	689 609
Sum gjeld		38 995 111	39 509 747
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 111 065	10 131 562
Pantstillelser	12	38 575 616	38 820 138

Heia borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Mariann Winnberg
Styreleder

Kristian Børsheim
Styremedlem

Roy-Åge Korsnes
Styremedlem

Linn Jakobsen Sjømo
Styremedlem

Tone-Mari Røreng Holmen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Inntektsføring

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

Eiendommer

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

Fordringer

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

Verdsettelse tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	10 302	10 302
Sum	10 302	10 302

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 2 - Styrehonorar

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

Note 3 - Revisjon

	2024	2023
6700 Revisjon	8 025	5 950
Sum	8 025	5 950

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Drift/vedlikehold

	2024	2023
6601 Drift/vedlikehold bygg	162 797	273 270
6602 Drift/vedlikehold VVS	8 611	4 818
6603 Drift/vedlikehold elektro	204 500	540 000
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	368 013	635 697
6630 Egenandel forsikringsskader	12 000	12 000
6641 Prosjekt nye inntakskabler	2 300 657	0
6607 Drift/vedlikehold garasjer/motorvarmere	47 311	540 928
Sum	3 103 888	2 006 712

Drift/vedlikehold

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

Note 5 - Forsikringer

	2024	2023
7500 Forsikringspremier	332 989	316 530
Sum	332 989	316 530

Borettslagenes Sikringsordning

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6390 Andre driftskostnader	0	2 690
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	1 800	0
7720 Generalforsamling	7 500	4 885
7740 Kurs for tillitsvalgte i brl	0	14 700
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	2 681	2 616
Sum	11 980	24 891

Note 7 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk.kost	Regnsk.verdi 01.01.	Tilg./avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12.	Ansk.år
Tomt	134 723	134 723			134 723	1994
Bygninger	4 977 395	4 977 395			4 977 395	1963/-05/06
Kontormodul	112 375	112 375			112 375	2014
Garasjer	1 023 702	1 023 702			1 023 702	1963
Altaner	947 135	947 135			947 135	2016/2017
Miljøstasjon	74 043	74 043		7 404	66 639	2023
Miljøstasjon	90 033		90 033	1 501	88 532	2024
Sum varige driftsmidler	7 359 406	7 269 373	90 033	8 905	7 350 501	

Bygninger, avskrivning

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

Tomt

Tomten er kjøpt i 1994 for kr 134 723,-

Note 8 - Bankinnskudd

	2024	2023
1920 Driftskonto 5387.05.21940	211 252	2 394 278
Sum	211 252	2 394 278

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

Note 9 - Egenkapital

	2024	2023
Andelskapital	7 000	7 000
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-29 385 186	-28 591 953
Årets resultat	-1 505 860	-793 233
Sum egenkapital pr. 31.12.	-30 884 046	-29 378 186

Negativ egenkapital - verdi bygninger

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

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 70.

Note 10 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Konvertering av byggelån	Innfrielse av byggelån	Refinansiering, takoverbygg	Refinansiering av lån
Lånenummer:	16363220073	12123320334	12123320342	16368714554
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2014	2005	2024
Rentesats:	5.70 %	5.70 %	5.70 %	5.70 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	05.07.2024	05.07.2024	05.07.2024	30.06.2054
Opprinnelig lånebeløp:	30 000 000	11 000 000	5 755 373	37 736 137
Lånesaldo 01.01:	28 804 234	8 363 724	568 180	0
Avdrag i perioden:	28 804 234	8 363 724	568 180	244 521
Opptak i perioden:	0	0	0	37 736 137
Lånesaldo 31.12:	0	0	0	37 491 616
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	34 628 401

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368714554	30	540 710	16 221 300
	40	531 758	21 270 320

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

Note 11 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 Borettsinnskudd	1 084 000	1 084 000
Sum	1 084 000	1 084 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 7 195 330,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 38 575 616,- pr. 31.12.

Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	2 172 580	3 881 098
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-1 505 860	-793 233
Tilbakeføring avskrivninger	8 905	0
Avdrag langsiktige lån	-37 980 660	-841 242
Påkostninger	-90 033	-74 043
Opptak av langsiktig gjeld	37 736 137	0
B. Årets endring disponible midler	-1 831 511	-1 708 518
C. Disponible midler	341 069	2 172 580
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	760 564	2 862 189
Kortsiktig gjeld	-419 495	-689 609
Disponible midler	341 069	2 172 580

Resultat og balanse med noter for Heia borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Heia borettslag

Styreleder	Mariann Winnberg (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Linn Jakobsen Sjømo (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Roy-Åge Korsnes (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Tone-Mari Røreng Holmen (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Kristian Børsheim (sign.)	19.02.2025



Til generalforsamlingen i Heia borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heia borettslag som består av balanse 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Mo i Rana, 24. februar 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, reading "Elias Kosmo Larsen".

Elias Kosmo Larsen
Statsautorisert revisor



Medlemsfordeler 2025

Vi har lokale 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.

*I tillegg har vi sentrale avtaler. Logg inn på <https://helgelandbbl.no/medlemsfordeler>

MO I RANA

BRØNNØYSUND

SANDNESSJØEN

App Store:



Google Play:



MOSJØEN



410 Go/6796824

Geomatikk

87/198 BYG B1

RANA KOMMUNE
Bygningsvesenet

Attest nr.

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

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

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

bygningssjef

B. Østerdal

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Joakim Martinussen	Malmgata 24F	8630 Storforshei	23485
Kontaktperson	Telefon	E-post	

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

Oppgradering av elanlegg

☐ Nyanlegg
 ☐ Mindre utvidelse
 ☐ Større utvidelse
 ☒ Ombygging/rehabilitering

☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappanummer
Malmgata 24 F	8630 Storforshei		
Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
2021	2023		
Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig	
FEL 98, Elsikkerhet	NEK 400: 2018	Rekkehus	

☐ Prosjektering
 ☒ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
Miras Elektro As	PB 500	8601 Mo i Rana	920161103
Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
	Terje Røli	75405005	

Beskrivelse

Sikringsskap
 Kurs 6 Skiftet UZ-element til jordfeilautomat på kurs til bad
 Ny kurs 7 til VVB, jordfeilautomat
 Ny kurs 8 til Vaskemaskin/Tørketrommel, jordfeilautomat

Bad
 Installert to stk downlight (isosafe) i himling
 Ny dimmer

Stue
 Installert nye stikkontakter med jord/b.vern på eksisterende kurs. Ny PR
 Lysstyring taklys/spot på wire

Kjøkken

Installert nye stikkontakter med jord/b.vern på eksisterende kurs. Ny PR

Installert nye stikkontakter under overskap

Installert bryter og stikkontakt til lys under overskap(lys levert av kjøkkenprodusent)

Installert komfyrvakt fra CTM Lyng

Installert stikkontakt til ventilator

Installert 25 A stikk til oppvaskemaskin og stekeovner på eksisterende komfyrkurs.

Lysstyring taklys

Gang

Installert downlights i tak (isosafe)

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplette dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

☐

Boligmappa.no

☒

E-post

☐

Per post

Kommentar

Faglig ansvarlig eller bemyndiget person

Navn

Terje Røli

Dato

01.2.2023

Signatur

Terje Røli



Malmgata 24 F

Malmgata 24F

PR 2X2,5/2,5mm2 LIMT

PR 500V

Elnr.: **1040401**

Leverandør: **SOLAR PLUS**

Min. antall: **50**

Pakkestr.: **50**



Spesifikasjoner

Antall ledere: 2

Nominelt ledertverrsnitt: 2.5 mm²

Lederklasse: Kl.1 = entrådet

Materiale i ytre kappe: PVC (Polyvinylklorid)

Farge på ytre kappe: Hvit

Armering: Andre

Beskyttelsesbarriere: Andre

Beskyttelsesleder: Nei

Brannkarakteristikk iflg. EN 13501-6: Uten

Dryppkarakteristikk iflg. EN13501-6: Uten

Flammehemmet: Nei

Funksjonssikker: Nei

Godkjent temperatur under forlegning/montering: 0 - 0 °C

Godkjent utendørs driftstemperatur, fast montasje: 0 - 0 °C

Halogenfri iflg. EN 60754-1/2: Nei

Kjernefarge: Andre

Kuldebestandig iflg. EN 60811-504+505+506: Nei

Leder overflate: Andre

Lederdiameter: 0 mm

Lederisolasjon: Andre

Ledermateriale: Kobber

Ledermerkning: Sifre

Maks tillatt ledertemperatur: 70 °C

Med jordleder: Ja

Merkespenning U: 0 V

Merkespenning U0: 0 V

Min. bøyeradius, stasjonær installasjon fast forlagt: 0 mm

Nominelt ledertverrsnitt (AWG): 0 kcmil

Oljebestandig iflg. IEC 60811-404: Nei

Revolverte ledere: Nei

Røyksvak iflg. EN61034-2: Nei

Røykutviklingsklasse iflg. EN13501-6: Uten

Skjerm: Nei

Spesifikasjon kappemateriale: Andre

Spesifikasjon lederisolasjon: Andre

Syreutviklingskarakteristikk iflg. EN13501-6: Uten

Tilleggsledning: Nei

Ytterdiameter omtrentlig: 0 mm

Tilleggsinfo

Food Contact Material: Nei

REACH: Nei

: True

BeskrivelseProduktbeskrivelse

Husinstallasjonskabel til fast opplegg innen- og utendørs. Leder: entrådet kobber. Isolasjon: blyfri PVC. Antall ledere: 2 isolert + 1 j. Fyllkappe: plast. Jordleder: blank kobberleder. Metallkappe: al-bånd (limt til ytterkappe). Ytre kappe: blyfri PVC. Farge: hvit. Leveringsform: bunt á 50m. Datablad: se www.nktcables.no.



Malmgata 24 F

Malmgata 24F

Egenskaper

Leder: entrådet kobber. Isolasjon: Blyfri PVC. Konsentrisk leder: aluminiumsbånd med bileder. Fyllkappe: Blyfri PVC. Farge: Hvit. Merking: Leder merket med produsentnavn. Ledertemperatur: Max 70 grC. Kortslutningstemperatur: Max 160 grC. Leveringsform: Bunt

Wago koblingsklemme 5 leder

Wago 221-615

Elnr.: **1221965**

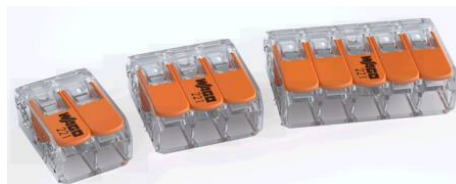
EANr.: **4055143707039**

Typebeskr.: **221-615**

Leverandør: **WAGO**

Min. antall: **15**

Pakkestr.: **15**



Spesifikasjoner

Antall klemmeposisjoner: 5

Nominell spenning: 450 V

Merkestrøm: 41 A

Nominelt tverrsnitt fra/til: 0.5 - 6 mm²

Egnet for fleksibel leder: Ja

AWG-område: 10 - 20

Egnet for flertrådet leder: Ja

Egnet for solid leder: Ja

Farge: Fargeløs

Gjennomsiktig: Ja

Ledertverrsnitt (fleksibel, fintrådet) med endemuffe: 0.5 - 6 mm²

Ledertverrsnitt stiv (solid, flertrådet): 0.5 - 6 mm²

Med betjeningshendel: Ja

Tilleggsinfo

Food Contact Material: Nei

REACH: Nei

: True

BeskrivelseProduktbeskrivelse

Wago koblingsklemme 5 leder Åpningsbar fo alle typer ledere Tverrsnitt 05-6mm2 Transparente Servicetemperatur 105 grader
Selvslukkende/Halogenfri

INST.KANAL 40X60MM,HVIT L=2M

Føringskanal type WDK m/lokk

Elnr.: **1227948**EANr.: **4012196794355**Typebeskr.: **6191134**Leverandør: **SOLAR PLUS**Min. antall: **1**Pakkestr.: **16****Spesifikasjoner**

Høyde: 40 mm

Bredde: 60 mm

Halogenfri: **Nei**Farge: **Hvit**Material: **Plast**

Antall faste skillevegger: 0

Antall flyttbare skillevegger: 1

Beskyttelseslag: **Nei**Egnet for funksjonsopprettholdelse: **Nei**Fortrykt: **Nei**Gjennomsiktig: **Nei**

Lengde: 2000 mm

Levering på rull: **Nei**Materialkvalitet: **PVC (Polyvinylklorid)**Med kabelklammer: **Ja**Med kanalkobling: **Nei**Nyttbart tverrsnitt: **4 mm²**Overflatebeskyttelse: **Ubehandlet**RAL-nummer: **9010**Type feste: **Hullet bunn**Utførelse deksel: **Løs****Tilleggsinfo**Food Contact Material: **Nei**REACH: **Nei**: **True****BeskrivelseProduktbeskrivelse**

Kanaloverdel og underdel med bunnperforering. 4 overdelsklemmer er vedlagt. Farge: Renhvit RAL9010. Materiale: PVC - polyvinylklorid.

Koblingsboks 76 RS RH

RS Nordic koblingsboks påvegg med 6 klemmer.

Elnr.: **1238580**

EANr.: **7020160746405**

Typebeskr.: **EKO07464**

Leverandør: **ELKO**

Min. antall: **1**

Pakkestr.: **5**

IP20



Spesifikasjoner

Farge: Hvit

Beskyttelsesklasse IP: IP20

Type kapslingsgjennomføring: Uten

Antall innføringer: 6

Halogenfri: Ja

Beskyttelsesgrad (NEMA): Andre

Bredde: 64 mm

Driftstemperaturområde: -25 - 60 °C

Dybde: 28 mm

Eksplisjonslestet utførelse: Nei

Festing av deksel: Skrudd

For Ex sone - støv: Uten

For Ex-sone: Uten

For rør med diameter: Andre

Form: Rektangulær

Funksjonssikkerhet: Uten

Innløp bakfra: Ja

Kan innstøpes: Nei

Lengde: 83 mm

Maks ledertverrsnitt: 2.5 mm²

Material: Plast

Med avskjerming: Nei

Montering i jord: Nei

Montering under vann: Nei

Monteringsmetode: Vegg-/takmontering

Nominell isolasjonsspenning Ui: 440 V

Overflatebeskyttelse: Ubehandlet

Plomberbar: Nei

Sammenkoblbare: Nei

Tilleggsinfo

Food Contact Material: Nei

REACH: Nei

: False

BeskrivelseProduktbeskrivelse

RS Nordic koblingsboks påvegg med 6 klemmer. Kan utvides med flere koblingsklemmer el.nr: 1238575 og påmonteres strekkavlaster el.nr: 1238574, ved tilkobling av fleksibel kabel.* RS Nordic er produsert i et fargebestandig renhvit(RAL9003) materiale med det samme velkjente ELKO RS designet som er installert i de fleste hjem.

KOBL.BOKS,6KLEMMER ELKO78/44

78/44 koblingsboks IP44 PH.

Elnr.: **1240110**EANr.: **7020160519306**Typebeskr.: **5193**Leverandør: **ELKO**Min. antall: **1**Pakkestr.: **5**

IP44

**Spesifikasjoner**

Lengde: 122 mm

Bredde: 80 mm

Dybde: 41 mm

Material: **Plast**Beskyttelsesklasse IP: **IP44**Antall innføringer: **8**Antall tilkoblingsklemmer: **6**Beskyttelsesgrad (NEMA): **Andre**Driftstemperaturområde: **0 - 0 °C**Eksplosjonstestet utførelse: **Nei**Farge: **Hvit**Festing av deksel: **Skrudd**For Ex sone - støv: **Uten**For Ex-sone: **Uten**Halogenfri: **Ja**Innføringsmåte: **Nippel**Maks ledertverrsnitt: **6 mm²**Med gjennomsiktig deksel: **Nei**Med lokk: **Ja**Monteringsmetode: **Påvegg**Nominell isolasjonsspenning Ui: **440 V**Overflatebeskyttelse: **Ubehandlet**Platetykkelse i skap: **0 mm**Plomberbar: **Nei**Slagfasthet: **Andre**Utvidelsesmulighet: **Ja****Tilleggsinfo**Food Contact Material: **Nei**REACH: **Nei****BeskrivelseProduktbeskrivelse**

Sprutsikker koblingsboks påvegg.. Leveres med 6 klemmer.. Godkjent med opptil 3 klemmehus (9 klemmer).. Leveres også uten koblingsklemmer, godkjent for 8 vrihyler (12 401 22).. Kan påmonteres strekkavlaster. 440 V.. Kapslingsklasse: IP 44.. Tverrsnitt pr

APK M/STIFT 25MM APK 27 ISH

Klammer Apk 27 Ish

Elnr.: **1314186**

EANr.: **7315882369019**

Typebeskr.: **2369015**

Leverandør: **SCHNEIDER LEXEL**

Min. antall: **100**

Pakkestr.: **100**



Spesifikasjoner

Åpningens bredde: 10 mm

Material: Stål

Form: Rund for rund ledning

Farge: Renhvit

Stiftlengde: 25 mm

Åpningens høyde: 8 mm

Diameter fra/til: 7 - 10 mm

Dobbelklemme: Nei

For flatkabel: Ikke relevant

Herdet stålpiker: Ja

Materialkvalitet: Rustfritt stål 304 (V2A)

Med stift: Ja

Overflatebeskyttelse: Galvanisk/elektrolyttisk forsinket

Spiker medfølger: Ja

Spikerdiameter: 2.1 mm

Type feste: Skruehull

Tilleggsinfo

Food Contact Material: Nei

REACH: Nei

BeskrivelseProduktbeskrivelse

APK - Kabelklammer i pulverlakkert elforsinket stål for runde kabler 4-20mm. Brukes i tre- og sponplater. Skal den brukes i andre materialer, f.eks gips, betong, lettbetong og tegl brukes APK sammen med clipsplugg TCP.

BRYTER 2P+1P RS16/2-1PHV

RS16 Innfelt .. Halogenfri.. Farge: Polarhvit.. 2 pol + 1 pol.

Elnr.: **1410223**

EANr.: **7020160341501**

Typebeskr.: **3415**

Leverandør: **ELKO**

Min. antall: **1**

Pakkestr.: **5**

IP21

**Spesifikasjoner**

Farge: Hvit

Koblingstype: Vippebryter 2x1-polet

Antall vipper: 2

Monteringsmetode: Innfelt

Egnet for beskyttelsesgrad (IP): IP21

Antall moduler (ved modulbygging): 1

Belysning: Nei

Belysningsfunksjon: Andre

Betjeningsmåte: Vippe/tast

Brytestrøm for lysrør: 10 AX

Enhet bredde: 84 mm

Enhet dybde: 17 mm

Enhet høyde: 84 mm

Halogenfri: Nei

Innbyggingsdybde: 11.5 mm

Material: Plast

Materialkvalitet: Termoplast

Med monteringsplate: Nei

Merkestrøm: 10 A

Min. dybde på apparatboks: 17 mm

Monteringsarrangement: Grunnelement med komplett kapsling

Nominell spenning: 250 V

Overflatebeskyttelse: Ubehandlet

RAL-nummer (lignende): 9010

Tekstfelt/merkefelt: Nei

Tilbakemelderkontakt: Nei

Tilkoblingstype: Skruklemme

Trykkbryter: Nei

Type belysning: Andre

Type feste: Skrufeste

Type overflate: Blank

Vaskemaskinbryter: Nei

Tilleggsinfo

Food Contact Material: Nei

REACH: Nei

BeskrivelseProduktbeskrivelse

RS16 bryter passer inn i alle Elko kombinasjonsplater.. Ved innbygging i kombinasjonsplate må festeramme L339 benyttes.. For ombygging til IMP benyttes impulsfjer T47 (14 109 14).. Kan bygges om til Creative Line innfelt og påvegg.



Malmgata 24 F

Malmgata 24F

FESTERAMME FOR RS16 L 339

Festeramme for å feste bryter i kombinasjonsplater.

Elnr.: **1410770**

EANr.: **7020160846501**

Typebeskr.: **8465**

Leverandør: **ELKO**

Min. antall: **1**

Pakkestr.: **25**

Spesifikasjoner

Modell / utførelse: **Innfelt**

Monteringsmetode: **Klikkfeste**

Montasjemåte modulinnsetts: **Foran**

Monteringsretning: **Vannrett og loddrett**

Antall moduler horisontal (ved modulbygging): **1**

Antall moduler vertikal (ved modulbygging): **1**

Egnet for gulvboks: **Nei**

Egnet for innbygging i rund boks 60mm: **Ja**

Egnet for innfelt montasje: **Ja**

Egnet for montering på DIN skinne 35mm: **Nei**

Egnet for veggkanal: **Nei**

Material: **Plast**

Materialkvalitet: **Termoplast**

Med innbyggingsboks: **Nei**

Med skruer: **Nei**

Med stift: **Nei**

Overflatebeskyttelse: **Ubehandlet**

Tilleggsinfo

Food Contact Material: **Nei**

REACH: **Nei**

BeskrivelseProduktbeskrivelse

Festeramme for å feste bryter i kombinasjonsplater.

KOMB.PLATE 2-INNS. L 572

Type: Rammer

Elnr.: **1411702**EANr.: **7020160914101**Typebeskr.: **9141**Leverandør: **ELKO**Min. antall: **1**Pakkestr.: **10****Spesifikasjoner**

Modell / utførelse: Andre

Tilbehør: Nei

Reservedel: Nei

Type tilbehør/reservedel: Andre

Tilleggsinfo

Food Contact Material: Nei

REACH: Nei

BeskrivelseProduktbeskrivelse

Kombinasjonsplate med 2 hull i RS 16 utførelse.. Kombinasjonsplaten leveres med avtagbart mellomstykke som kan fjernes ved montering av doble og tripple stikkontakter..Kan leveres i flere farger.Se deleliste.

BRYTER 1-POL.PÅV.RS 16/1P

1 polet.. 16 A. 250 V.. Kapslingsklasse:IP40.. Festeavstand 38 mm..
Halogenfri..

Elnr.: **1411883**

EANr.: **7020160589200**

Typebeskr.: **5892**

Leverandør: **ELKO**

Min. antall: **1**

Pakkestr.: **5**

IP21

Spesifikasjoner

Farge: Hvit

Koblingstype: Utkobler, 1-polet

Antall vipper: 1

Monteringsmetode: Påvegg

Egnet for beskyttelsesgrad (IP): IP21

Antall moduler (ved modulbygging): 1

Belysning: Valgfri

Belysningsfunksjon: Belyst (på)

Betjeningsmåte: Vippe/tast

Brytestrøm for lysrør: 10 AX

Enhet bredde: 71 mm

Enhet dybde: 28 mm

Enhet høyde: 84 mm

Halogenfri: Nei

Innbyggingsdybde: 0 mm

Material: Plast

Materialkvalitet: Termoplast

Med monteringsplate: Nei

Merkestrøm: 16 A

Min. dybde på apparatboks: 0 mm

Monteringsarrangement: Grunnelement med komplett kapsling

Nominell spenning: 250 V

Overflatebeskyttelse: Ubehandlet

RAL-nummer (lignende): 9010

Tekstfelt/merkefelt: Nei

Tilbakemelderkontakt: Nei

Tilkoblingstype: Skruklemme

Trykkbryter: Nei

Type belysning: Glimlampe

Type feste: Skrufeste

Type overflate: Blank

Vaskemaskinbryter: Nei

Tilleggsinfo

Food Contact Material: Nei

REACH: Nei

BeskrivelseProduktbeskrivelse

Leveres med bakplate som fungerer som mal.. Ved ombygging til impuls, bruk impulsfær T47 .. Ved ombygging til bryter med lys, bruk vippestykke+lysenhet L608/S740..



Malmgata 24 F

Malmgata 24F

PÅVEGGSKAPPE DOBBEL H=33MM PH

Type: Rammer

Elnr.: **1471579**

EANr.: **7020160967107**

Typebeskr.: **9671**

Leverandør: **ELKO**

Min. antall: **1**

Pakkestr.: **5**

Spesifikasjoner

Modell / utførelse: Andre

Tilbehør: Ja

Reservedel: Ja

Type tilbehør/reservedel: Andre

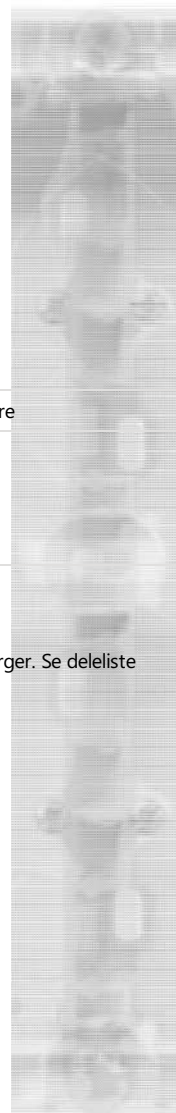
Tilleggsinfo

Food Contact Material: Nei

REACH: Nei

BeskrivelseProduktbeskrivelse

RS16 dobbel påveggskappe for bruk når innfelt materiell ønskes montert som påvegg..Kan leveres i flere farger. Se deleliste



RS dobbel stikk m/j P RH

RS Nordic dobbel stikkontakt for bruk der det er behov for en stikkontakt.

Elnr.: **1510717**

EANr.: **7020160768407**

Typebeskr.: **EKO07684**

Leverandør: **ELKO**

Min. antall: **1**

Pakkestr.: **5**

IP21



Spesifikasjoner

Farge: Hvit

Monteringsmetode: Påvegg

Modell / utførelse: Stikkontakt (Type F)

Antall enheter: 1

Egnet for beskyttelsesgrad (IP): IP21

Antall aktive kontakter (flat): 0

Antall aktive kontakter (rund): 0

Antall faser: 1

Antall moduler (ved modulbygging): 1

Antall stikkontakter med bryter: 0

Antibakteriell behandling: Nei

Avtrykk/indikering: Uten

Beskyttelseskontakt: Nei

Beskyttelseslederkontakt rund: Nei

Enhet bredde: 71 mm

Enhet dybde: 41 mm

Enhet høyde: 105 mm

Gjennomsiktig: Nei

Halogenfri: Ja

Isolert montering: Nei

Kompatibel med Amazon Alexa: Nei

Kompatibel med Apple HomeKit: Nei

Kompatibel med Google Assistant: Nei

Låsbar: Nei

Lekkasjestrøm-beskyttelse: Nei

Material: Plast

Materialkvalitet: Termoplast

Med av/på-bryter: Nei

Med finsikring: Nei

Med funksjonslys: Nei

Med gjennomkoblingsfunksjon: Ja

Med hengslet lokk: Nei

Med IFTTT-støtte: Nei

Med innebygget USB strømforsyning: Nei

Med orienteringslys: Nei

Med signallampe: Nei

Med utvidet berøringsvern: Nei

Merkestrøm: 16 A

Metallic: Nei

Min. dybde på apparatboks: 0 mm

Nominell feilstrøm: 0 mA

Nominell spenning: 250 V

Overflatebeskyttelse: Ubehandlet

Overspenningsvern: Nei

RAL-nummer (lignende): 9003

Skrudd sentralinnsats: Ja

Slagfasthet: Andre

Spesiell strømforsyning: Andre

Tekstfelt / informasjonsområde: Nei

Tilkoblingstype: Skruklemme

Type feste: Feste med skrue

Type of USB power supply: Andre

Type overflate: Blank

Utløsermekanisme: Nei



Malmgata 24 F

Malmgata 24F

Tilleggsinfo

Food Contact Material: Nei

: False

REACH: Nei

BeskrivelseProduktbeskrivelse

RS Nordic dobbel stikkontakt påvegg med jord, med barnevern. Leveres med bakplate og termoplast kappe. Overkoblingsklemme L701 kan benyttes (15 114 08) Utsparing for kabel i termoplastkappen kan utføres med ELKO kniven el.nr: 88 147 60 eller med utsparingstang el.nr: 88 147 54 RS Nordic er produsert i et fargebestandig renhvitt(RAL9003) materiale med det samme velkjente ELKO RS designet som er installert i de fleste hjem.

Samleskinne 3 1 m 16 mm²

GVK-16/3P-3TE

Elnr.: **1604094**EANr.: **9010653035152**Typebeskr.: **EP-501071**Leverandør: **EATON**Min. antall: **1**Pakkestr.: **20**

Spesifikasjoner

Antall faser: 3

Antall poler: 3

Type strømtilkobling: Gaffel

Nominell kontinuerlig strøm I_n: 80 A

Lengde: 1016 mm

Betinget nominell kortslutningstrøm I_k: 25 kA

Bredde i antall modulmellomrom: 57

Egnet for antall enheter: 19

Egnet for enheter med hjelpekontakt: Nei

Egnet for enheter med N-leder: Nei

Farge: Grå

Fordelingsmåling: 17.8 mm

Isolert: Ja

Kan kuttes i størrelse: Nei

Maks nominell driftsspenning U_e: 415 VNominell korttids-strømfasthet I_{cw}: 0 kATverrsnitt: 16 mm²

Type merkespenning: 4 kV

Tilleggsinfo

Food Contact Material: Nei

REACH: Nei

: True

BeskrivelseProduktbeskrivelse

Samleskinne for automatsikring, jordfeilbryter, jordfeilautomat, kan kappes i lengde, RAL 7035 farge, halogenfri (DIN EN 60754-1), brannklasse iht. V2, testing av VDE (DIN EN 61439-1:2021-10, DIN EN 61439-6:2013-06) PC-ABS isolasjonsmateriale og PP berøringsbeskyttelsesmateriale, forstyrrelsesstyrke på 36 kV/mm og overspenningskategori III



Malmgata 24 F

Malmgata 24F

JORDFEILAUT. 16A 2P/B A-TYPE

Jordfeilautomat, B-karakteristikk, A-type 2-polet, (IT/TT/TN - nett) - 16 A - 30mA 10kA, grå.

Elnr.: **1654702**

EANr.: **4015081077618**

Typebeskr.: **PKPM2-16/2/B/003-A**

Leverandør: **EATON**

Min. antall: **1**

Pakkestr.: **6**

IP20

Spesifikasjoner

Merkestrøm: 16 A

Nominell feilstrøm: 0.03 A

Poltall (totalt): 2

Lekkasjestrømtype: A

Utløsningskarakteristikk: B

Antall beskyttede poler: 2

Beskyttelse mot feilutløsning: Nei

Beskyttelsesklasse IP: IP20

Bredde i antall modulmellomrom: 2

Egnet for innfelt montasje: Nei

Energibegrensningsklasse: 3

Forurensningsgrad: 2

Frekvens: 50 Hz

Innbyggingsdybde: 70 mm

Innfelt montasje: Nei

Med forriglingsmekanisme: Nei

Medkoblenle nullede: Nei

Merkespenning: 230 V

Merkespenningstyrke Uimp: 4 kV

Nominell brytekapasitet etter EN 60898: 10 kA

Nominell brytekapasitet etter IEC 60947-2: 0 kA

Nominell frakoblingsevne iflg EN 61009: 10 kA

Nominell isolasjonspenning Ui: 250 V

Nominell kortslutningskapasitet Icn iflg. EN 61009-1: 10 kA

Omgivelsestemperatur under drift: -25 - 40 °C

Overspenningskategori: 3

Spenningsstype: AC

Støtstrømskapasitet: 0.25 kA

Tilkoblingsbart ledertverrsnitt entrådet: 1 - 25 mm²

Tilkoblingsbart ledertverrsnitt flertrådet: 1 - 25 mm²

Utkoblingskarakteristikk: Ikke forsinket

Tilleggsinfo

Food Contact Material: Nei

: False

BeskrivelseProduktbeskrivelse

10 - 20 Ampèr. Tilpasset samme samleskinne som elementautomat - PLSM. Rammeklemme for 1-25mm² Cu. Tiltrekkingmoment 2,4Nm. Ik max : 10kA. Utløsergrense : 30mA / 100mA. Støtstrømssikker : 250A (8/20). Un : 230V, 50/60Hz pulsstrømsikker B - kar. A-type 2p (IT/TT/TN - nett).



Malmgata 24 F

Malmgata 24F

JORDFEILAUT. 10A 2P/C A-TYPE

Jordfeilautomat, C - karakteristikk, A-type 2-polet (IT/TT/TN - nett) -
10 A - 30mA 10kA, rød.

Elnr.: **1654704**

EANr.: **4015081077632**

Typebeskr.: **PKPM2-10/2/C/003-A**

Leverandør: **EATON**

Min. antall: **1**

Pakkestr.: **6**

IP20

Spesifikasjoner

Merkestrøm: 10 A

Nominell feilstrøm: 0.03 A

Poltall (totalt): 2

Lekkasjestrømtype: A

Utløsningskarakteristikk: C

Antall beskyttede poler: 2

Beskyttelse mot feilutløsning: Nei

Beskyttelsesklasse IP: IP20

Bredde i antall modulmellomrom: 2

Egnet for innfelt montasje: Nei

Energibegrensningsklasse: 3

Forurensningsgrad: 2

Frekvens: 50 Hz

Innbyggingsdybde: 70 mm

Innfelt montasje: Nei

Med forriglingsmekanisme: Nei

Medkoblenle nulleder: Nei

Merkespenning: 230 V

Merkespenningstyrke Uimp: 4 kV

Nominell brytekapasitet etter EN 60898: 10 kA

Nominell brytekapasitet etter IEC 60947-2: 0 kA

Nominell frakoblingsevne iflg EN 61009: 10 kA

Nominell isolasjonspenning Ui: 250 V

Nominell kortslutningskapasitet Icn iflg. EN 61009-1: 10 kA

Omgivelsestemperatur under drift: -25 - 40 °C

Overspenningskategori: 3

Spenningsstype: AC

Støtstrømskapasitet: 0.25 kA

Tilkoblingsbart ledertverrsnitt entrådet: 1 - 25 mm²

Tilkoblingsbart ledertverrsnitt flertrådet: 1 - 25 mm²

Utkoblingskarakteristikk: Ikke forsinket

Tilleggsinfo

Food Contact Material: Nei

: False

BeskrivelseProduktbeskrivelse

10- 20 Ampèr. Tilpasset samme samleskinne som elementautomat -PLSM. Rammeklemme for 1-25mm² Cu. Tiltrekkingsmoment 2,4Nm. Ik max : 10kA. Utløsergrense : 30mA / 100mA. Støtstrømssikker : 250A (8/20). Un : 230V, 50/60Hz pulsstrømsikker C - kar. A-type 2p (

GUMMINIPPEL TET 7-10 GRÅ

Gumminippel GRÅ for gjennomføring IP 67 (hull Ø19-20mm) for ugjengede hull

Elnr.: **2500819**

EANr.: **3606480398834**

Typebeskr.: **IMT37303**

Leverandør: **SCHNEIDER ELECTRIC**

Min. antall: **1**

Pakkestr.: **50**



IP67

Spesifikasjoner

Insats for kabelnippel: **Nei**

Modell / utførelse: **Lukket**

Kabelinngang: **Rund**

Antall kabler: **1 - 1**

For kabel diameter fra/til: **7 - 10 mm**

Beskyttelsesklasse IP: **IP67**

Boringsdiameter: **19 mm**

Farge: **Lysegrå**

For slissehull: **Nei**

Halogenfri: **Ja**

Krympeteknikk: **Nei**

Material: **Gummi**

Materialkvalitet: **EPDM (Etylen Propylen Dien M-klass)**

Med strekkavlastning: **Nei**

Overflatebeskyttelse: **Ubehandlet**

Vinklet utførelse: **Nei**

Tilleggsinfo

Food Contact Material: **Nei**

REACH: **Nei**

: **True**

BeskrivelseProduktbeskrivelse

Pakninger av gummi som både låser og tetter IP67. Til anvendelse i ugjengede hull med godstykkelse 0,5-4 mm. Klarer runde kabler med Ø3-35mm. Fremstilt i grå ozon- og kjemikaliebestandig EPDM-gummikvalitet. Produkter med en M i betegnelsen passer i hull tilpasset til metriske dimensjoner. For støv- og vanntett gjennomføring IP 67 for ugjengede hull.

GUMMINIPPEL TET 10-14 GRÅ

Gumminippel GRÅ for gjennomføring IP 67 (hull Ø23-24mm) for ugjengede hull

Elnr.: **2500820**

EANr.: **3606480398872**

Typebeskr.: **IMT37307**

Leverandør: **SCHNEIDER ELECTRIC**

Min. antall: **1**

Pakkestr.: **50**



IP67

Spesifikasjoner

Insats for kabelnippel: **Nei**

Modell / utførelse: **Lukket**

Kabelinngang: **Rund**

Antall kabler: **1 - 1**

For kabel diameter fra/til: **10 - 14 mm**

Beskyttelsesklasse IP: **IP67**

Boringsdiameter: **23 mm**

Farge: **Lysegrå**

For slissehull: **Nei**

Halogenfri: **Ja**

Krympeteknikk: **Nei**

Material: **Gummi**

Materialkvalitet: **EPDM (Etylen Propylen Dien M-klass)**

Med strekkavlastning: **Nei**

Overflatebeskyttelse: **Ubehandlet**

Vinklet utførelse: **Nei**

Tilleggsinfo

Food Contact Material: **Nei**

REACH: **Nei**

: **True**

BeskrivelseProduktbeskrivelse

Pakninger av gummi som både låser og tetter IP67. Til anvendelse i ugjengede hull med godstykkelse 0,5-4 mm. Klarer runde kabler med Ø3-35mm. Fremstilt i grå ozon- og kjemikaliebestandig EPDM-gummikvalitet. Produkter med en M i betegnelsen passer i hull tilpasset til metriske dimensjoner. For støv- og vanntett gjennomføring IP 67 for ugjengede hull.

MKOMFY 25R

Fastmontert komfyrvakt 25R med trådløs sensor.

Elnr.: **6251680**

EANr.: **7071007000365**

Leverandør: **CTM LYNG AS**

Min. antall: **1**

Pakkestr.: **1104**



Spesifikasjoner

Monteringsmetode: Påvegg

Nominell spenning: 230 V

Merkestrøm: 25 A

Tidsinnstilling: 15 - 360 min

Antall trykknapper: 2

Bredde: 137 mm

Dybde: 50 mm

Høyde: 117 mm

Impulsinnang: Nei

Indikering gjenstående tid: Nei

Innebygd summer: Ja

Material: Plast

Med sensor: Ja

Tilkobling: Fast

Tilleggsinfo

Food Contact Material: Nei

REACH: Nei

: True

BeskrivelseProduktbeskrivelse

Fastmontert komfyrvakt er et sikkerhetsprodukt som overvåker komfyren og automatisk slår den av etter 2 timer. Tidtelleren begynner å telle ved oppnådd 100°C, og etter 2 timer må knapp betjenes hvert 30. min dersom det ønskes lengre brukstid. Ved overstigelse av 300°C vil komfyrvakten gi alarm med lys og lyd. Systemet består av to moduler; én komfyrvakt (som monteres på vegg over komfyr) og én komfyrstikk som komfyren kobles til.

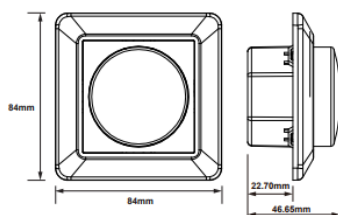
LED Dimmer 250W 1-Pol



El-nr	EAN	Produkt	Farge
1402746	7070990324588	LED Dimmer 250W 1-Pol	Hvit
1402766	7070990334099	LED Dimmer 250W 1-Pol	Matt sort

Teknisk beskrivelse

Driftsspenning:	220-240V/AC~50Hz
LED lampe:	5-250W
Elektronisk trafo/halogen:	5-300W
Halogenlampe 240V:	5-300W
Betjeningsmåte:	Trykk/vri-dimmer
Kapslingsklasse:	IP20
Dimming:	Faseavsnitt
Overbelastningssikring:	Ja
Overtemperaturbeskyttelse:	Ja
Elektronisk utkobling ved lampefeil:	Ja
Montering:	Standard veggboкс eller som påvegg med kappe
Tilkoblingstype:	Skruklemme
Type feste:	Feste med skrue
Vedlikehold:	Rengjøres med en fuktig klut



ALTO TILT LED DOWNLIGHT 6W

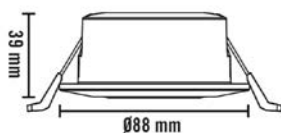
Dato: 24/12/18



El-nr	EAN	Produkt	Farge
3234650	7070990325523	Alto Tilt LED Downlight 6W	Matt Hvit

Teknisk beskrivelse

Total effekt:	Integrert LED 4,68W 110mA, ikke utskiftbar
LED effekt:	4,68W
Total effekt med driver:	6W
LED chip:	CREE
Optikk:	Integrert linse
Lysstyrke:	480lm
Fargetemperatur:	2700K
CRI:	82
Levetid:	40,000 timer L90 B10
SDCM:	3
Lys spredning:	38°
Tilt:	20°
Isolasjonsklasse:	Klasse 2
Kapslingsklasse:	IP44
Energiklasse:	A+
Materiale:	Aluminium støpt, Pulverlakkert
Utsparring:	Ø75mm
LED driver:	Konstantstrøm 110mA SELV krets
Dimbar:	Ja
Vedlikehold:	Rengjøres med en fuktig klut



Cut out: Ø75mm



Namron AS Nedre Kalbakkvei 88, 1081 Oslo – NORWAY - post@namron.com

(SWE)

Trappfunktion

Följ anvisning för "anslutning", men byt ut punkterna 2 och 3 mot punkterna 9, 10 och 11 nedan.

9. Anslut fasen till plinten märkt med "C" på tvåvägsströmbrytaren.
10. Anslut plinten märkt "L1" på strömbrytaren till "L1" på dimmern.
Anslut plinten märkt "L2" på strömbrytaren till den återstående plinten märkt med "L2" på dimmern.
11. Anslut ledaren som går till last till plinten märkt med  på dimmern.

(DEU)

Wechselschaltung

Folgen Sie den Anweisungen für den Anschluss, aber ersetzen die Absätze 2 und 3, um die Ziffern 9, 10 und 11 unten.

9. Forbind fasen med skruen i klemrækken, som er merket med "C" på tovejsafbryderen.
10. Verbinden Sie den Anschluss "L1" auf dem Switch zu einem der am Dimmer gekennzeichneten Klemmen. Verbinden Sie den Anschluss "L2" auf den Schalter, um den verbleibenden Terminal mit dem Dimmer markiert.
11. Schließen Sie den Draht, der an der Glühlampen / Transformator an das Terminal markiert geht  am Dimmer.

(ENG)

Staircase function

Follow the instructions for "connection", but replace paragraphs 2 and 3 to paragraphs 9, 10 and 11 below.

9. Connect the phase to the terminal of the two-way switch marked "C".
10. Connect the terminal of the switch marked "L1" to the dimmer terminal marked "L1".
Connect the terminal of the switch marked "L2" to the remaining dimmer terminal marked "L2".
11. Connect the wire that goes to load to the dimmer terminal marked with .

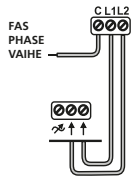
(FIN)

Vaihtokytkentä

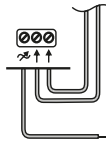
Noudata kytkentäohjeita, mutta vaihda kohdat 2 ja 3 alla oleviin kohtiin 9, 10 ja 11.

9. Kytke vaihejohtin kaksitekkaismien liittimeen, jossa on merkki "C".
10. Kytke katkaisimen liitin, jossa on merkki "L1", säätimen "L1" liittimeen. Kytke liitin, jossa on merkki "L2", katkaisimen jäljellä olevaan nuolella "L2" merkittyyn liittimeen.
11. Kytke hehkulamppuun/muuntajaan menevä johdin himmentimen liittimeen, jossa on merkki .

FAS
PHASE
VAIHE



Till strömbrytare
To the power switch
Zum Ausschalten
Katkaisimeen



Till last
To load
Für Glühlampen / Transformatoren (EVGs)
To hehkulamppuun/muuntajaan

(SWE)

INSTALLATIONSANVISNING

(ENG)

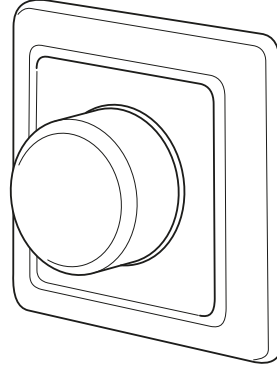
INSTALLATION INSTRUCTIONS

(DEU)

INSTALLATIONSANLEITUNG

(FIN)

ASENNUSOHJE



Universaldimmer VD100

VADSBO 

SWE

Installationsanvisning för dimmer

För LED 1-100W, 230V halogen, glödljus och elektroniska transformatorer.

Använd inte dimmern till lysrör, fläktar eller ringkärnor. Installation får endast utföras av behörig elektriker.

Omkoppling mellan fram- och bakkantsreglering

OBS! Denna omkoppling, om så krävs, ska endast utföras av behörig installatör. Fel typ av styrning gentemot fel typ av last kan skada dimmer och/eller last. Vid osäkerhet om hur tilltänkt last ska regleras bör kontakt tas med lastens tillverkare.

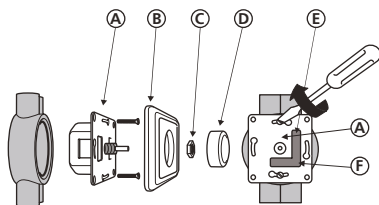
Vadsbo ersätter inte kostnader som uppkommit p.g.a. felaktig inställning.

VD100 kan ställas om mellan fram- och bakkantsreglering. Olika typer av laster kräver olika typer av reglering.

Vid omställning ska strömmen brytas. Flytta samtliga bryggor belägna till höger om inkopplingsplinten (F) för att byta typ av reglering. Det är av yttersta vikt att samtliga bryggor flyttas för att inte skada dimmern. Vid bakkantsreglering ska samtliga bryggor sitta på den övre raden och vid framkantsreglering på den nedre. Bakkantsreglering är standard från fabrik.

Anslutning

1. Bryt strömmen.
2. Anslut fasen till en av plintarna märkt med L1 eller L2 på dimmern.
3. Anslut ledaren som fortsätter till last till plinten på dimmern märkt med  (se kopplingschema).
4. Nollan skall vara ansluten direkt till last. Är den bruten i apparatdosan, koppla ihop med toppklämma eller annan anslutning.
5. Montera dimmern (A) i apparatdosan. Se till att inga kablar kläms.
6. Vid behov, justera minsta nivå med hjälp av det övre vridreglaget i hålet (E).
7. Skruva fast höljert (B) med medföljande mutter (C).
8. Tryck fast vredet (D) med ett enkelt tryck.



ENG

Installation instructions for dimmer

For electronic transformers, 230V halogen, incandescent and LED 1-100W. Do not use the dimmer for fluorescent lighting, fans or toroids. **Electronic equipment must be installed by an authorized electrician.**

Switching between leading and trailing edge control

NOTE! This change, if required, is only allowed to be done by a licensed electrician. Wrong type of control towards the wrong type of load might damage dimmer and / or load. If unsure how to control intended load please contact load manufacturer.

Vadsbo do not reimburse costs occurred due to incorrect setting. VD100 is switchable between leading and trailing edge control. Different type of load require different type of regulation.

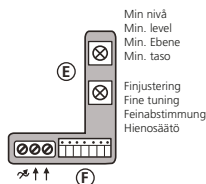
When changing between leading and trailing edge control the dimmer shall be powerless.

Move all of the jumpers located to the right of the terminal block (F) to change the type of control. It is of utmost importance that all jumpers are moved to not damage the dimmer.

At trailing edge, all dimmers shall be placed on the top line, and at leading edge at the bottom. Trailing edge control is standard setting from factory.

Connection

1. Disconnect the power.
2. Connect the phase to one of the dimmer terminals marked L1 or L2.
3. Connect the wire that continues to load to the dimmer terminal marked  (see wiring diagram).
4. The null/neutral shall be connected to the load. If it is punct in the wall box, connect with top clamp or other connection.
5. Install the dimmer (A) in the wall box. Make sure that no wires are pinched.
6. If necessary, adjust the minimum level using the upper rotary knob in the hole (E).
7. Attach the cover (B) with the supplied nut (C).
8. Attach the button (D) with a simple push.



DEU

Installationsanleitung für Dimmer

Der LED-Dimmer VD100 ist geeignet für 230V Halogenlampen, Glühlampen und 230V LED Lampen von 1-100W. Verwenden Sie den Dimmer nicht für Leuchtstofflampen, Motoren, Ventilatoren oder Ringkerntransformatoren. Die Installation muss von einer Elektrofachkraft durchgeführt werden!

Umschaltung zwischen Phasen- und Phasenabschnittsregelung

Verschieden Lasten erfordern verschiedene Dimmverfahren. Beim Umschalten zwischen Phasen- und Phasenabschnittsregelung muss der Dimmer vom Netz getrennt werden.

Verwenden Sie die Jumper auf der rechten Seite des Anschlussblocks (F) um zwischen Phasen- und Phasenabschnittsregelung umzuschalten. Wenn alle Jumper auf der oberen Reihe gesteckt sind, wird mittels Phasenabschnitt gedimmt. Werden alle Jumper auf die untere Reihe gesteckt, wird mittels Phasenanschnitt gedimmt, was auch die Werkseinstellung ist. Es ist extrem wichtig, dass alle Jumper umgesteckt werden, da der Dimmer sonst beschädigt werden kann.

HEINWEIS! Diese Einstellung sollte nur von einer Elektrofachkraft vorgenommen werden. Eine falsche Einstellung kann den Dimmer und oder die Leuchte zerstören. Wenn Sie sich unsicher sind, ob Ihre Leuchte/Transformator mit Phasen- und Phasenabschnittsregelung gedimmt werden muss, wenden Sie sich bitte an den Hersteller. Vadsbo erstattet keine Schäden, welche durch eine falsche Einstellung des Dimmverfahrens entstanden sind.

Verbindung

1. Trennen Sie die Zuleitung vom Netz (Sicherung, FI-Schalter).
2. Schließen Sie die Phase zu einem der L1 oder L2 am Dimmer gekennzeichneten Klemmen.
3. Schließen Sie die Glühlampen/Transformator an den Ausgang des Dimmers .
4. Der Nullleiter (N) wird direkt an der Glühlampe oder dem Transformator angeschlossen.
5. Montieren Sie den Dimmer in der Unterputzdose und achten Sie darauf, dass alle Leitungen gut verstaut sind.
6. Falls notwendig, können Sie mit dem oberen Trimmer (E) die minimale Helligkeit einstellen.
7. Falls die angeschlossenen Leuchten flackern, können Sie dies mit dem unteren Trimmer korrigieren.
8. Befestigen Sie die Blende (B) mittels der mitgelieferten Mutter (C).
8. Der Drehknopf (D) wird nun einfach aufgesteckt.



Till glödljus/transformator
For incandescent / transformer
Für Glühlampen / Transformatoren (EVGs)
To hehkulamppuun/muuntajaan



Glödljus/transformator med 12V lampa
Incandescent / transformer with 12V bulb
Glühlampe / Niedervolt-Halogen Netzteil
Hehkulamppuun/muuntajaan 12V lampu

FIN

Valonsäätimen asennusohjeet

Elektronisille muuntajille, 230V halogeenilampuille, hehkulampuille ja LED 1-100W.

Älä käytä säädintä loistepuille tai rengassydänmuuntajille. Asennuksen saa tehdä vain valtuutettu sähköasentaja.

Nousevan tai laskevan vaihekulman valinta

HUOM! Tämä on muutos, jonka saa suorittaa vain valtuutettu sähköasentaja. Väärä säätötyyppi voi vahingoittaa himmennintä tai valaisinta. Jos olet epävarma siitä, miten ohjata valaisinta, ota yhteyttä valaisimen toimittajaan.

Vadsbo ei vastaa virheellisestä asennuksesta johtuvista vioista. VD100 on asetettavissa nousevan tai laskevan vaihekulman säätöön.

Erityyppiset kuormat vaativat erilaista säätelyä. Kun vaihdat vaihekulman säätöä, varmista että virta on katkaistu.

Siirrä kaikki liittimessä (F) oikealla olevat jumbperit säädön muuttamiseksi.

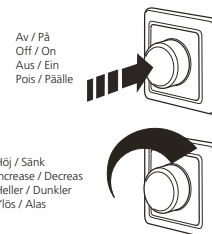
On erittäin tärkeää, että kaikki jumbperit siirretään, muuten himmennin voi vahingoittua.

Laskevan vaihekulman säädössä, aseta jumbperit yläriville.

Nousevan vaihekulman säädössä aseta jumbperit alariville. Tehdasasetuksena on nousevan vaihekulman säätö.

Kytchentä

1. Katkaise virta.
2. Kytke vaihejohdin liittimeen, jossa on merkki L1 tai L2.
3. Kytke hehkulamppuun/muuntajaan jatkuva johdin himmennimen liittimeen, jossa on merkki  (katso myös kytkentäkaaviota).
4. Nollajohdin pitää kytkeä suoraan hehkulamppuun/muuntajaan. Jos se on katkaistu laitekotelossa kytke se sopivalla liittimellä.
5. Asenna himmennin (A) laitekoteloon. Katso ettei mikään johto jää puristuksiin.
6. Säädä tarvittaessa minimitasoa käyttäen ylempää pyörivää nuppia reikään (E).
7. Kiinnitä kansi (B) mukana tulevalla mutterilla (C).
8. Paina nappi (D) paikalleen yhdellä painalluksella.



CTM
LYNG



mKomfy® 25 PH BLE

ELnr: 6251680

Beskrivelse

mKomfy® Komfyrvakt er et sikkerhetsprodukt utviklet for å redusere eventuelle branntilfeller i forbindelse med matlaging.

mKomfy® 1.8-sensor f.o.m. snr: 2238-200000 har ny festebrakett (med tapp) som ikke er kompatibel med tidligere versjon. Sensoren fungerer kun med Stikk f.o.m. snr: 2238-200000.

mKomfy® 1.8 er en Klasse B komfyrvakt og reagerer ikke på flammer eller røyk, og er avhengig av fri sikt fra sensor til platetopp for å kunne detektere varme. Komfyrvakten vil derfor ikke kunne forhindre brann om platetoppen dekkes til med brennbare materialer (f.eks. papp/aviser), eller om disse tar fyr i nærheten av platetoppen.

Produktet betinger riktig installasjon og vedlikehold som beskrevet og skal kun monteres av autorisert elektriker.

Skann koden for komplett produktinformasjon:



Sikkerhetsfunksjoner

Faktainformasjon

mKomfy 1.8 er utviklet med tanke på bruk i private hjem. For å kunne forhindre flesteparten av falske alarmer bruker komfyrvakten litt tid på å analysere informasjonen på platetoppen.

Særlig kraftfulle platetopper som kan starte en brann innen 120 sekunder, kan forårsake antenning for komfyrvakten reagerer. Dette avhenger også av kokeredskap og væske/ vare som varmes på platetoppen

Overtemperatur

Komfyrvakten overvåker temperaturen på komfyren og alarmerer hvis temperaturen overstiger maks grense. Temperaturalarm piper 3 ganger hvert 5. sekund i 20 sekunder og sensor lysr rødt. Senk umiddelbart temperaturen på komfyren for at den ikke skal slås av, eller trykk på betjeningsknappen på sensor for å godkjenne den høyere temperaturen en periode.

Tamperfunksjon

Komfyrvakten har innebygd sikkerhetsfunksjon som detekterer om sensoren ikke er montert riktig i festebraketten. Hvis komfyren benyttes og sensoren ikke er montert riktig vil sikkerhetsfunksjonen aktiveres og alarmerer med 5 pip i 5 sekunder før komfyren slås av. Plasser sensoren tilbake i festebraketten på veggen og trykk på betjeningsknappen for videre bruk.

Daglig bruk



Temperaturføler og lys

Rengjøres regelmessig med en klut fuktet i lett såpevann.

Betjeningsknapp

- Nullstilling ved alarm
- Forlenget brukstid
- Resetter utkobling

Brukerinformasjon

Produktet forutsetter at man utøver normal forsiktighet ved bruk av komfyrv og tilhørende kokeredskap. Komfyren bør normalt under bruk ikke forlates uten hyppig tilsyn, selv om sikkerhetsutstyr som mKomfy er installert. Det vil være stor røykutvikling for utkobling, så tilleggsutstyr som Strømkutt kan være med på å gjøre kjøkkenet tryggere.

Valgfri timerfunksjon (se neste side for aktivering)

Når komfyrvakten detekterer at komfyren er slått på, kan den starte en innebygd timer (nedtellingsur). Når timeren har teit ned til null, blir komfyren slått av. I de siste 5 minuttene vil komfyrvakten varsle med alarm. For å starte timeren på nytt, trykker man 1 gang på betjeningsknappen på sensoren.

For å få forlenget brukstid hold betjeningsknappen inne i 10 sekunder (se under "Daglig bruk").

NB: Ved bruk av strømmåling er det strømtrekket fra komfyren som starter timeren. Om strømtrekket blir borte i over 1 min så nullstilles timeren. Ved bruk av for eksempel stekeovn vil termostaten til ovnen kunne koble ut strømtrekket over 1 min og timeren vil nullstilles.

Ved bruk av strømmåling (DIP 9)

Med bruk av strømmåling må strømtrekket til platetoppen detekteres for sikkerhetsfunksjonen til komfyrvakten aktiveres. Som standard er dette ca 280W. Om komfyren under bruk trekker mindre enn 280W vil ikke sikkerhetsfunksjonen være aktivert. Denne grensen kan testes og kalibreres, se neste side.



SW2
Pareknapp

Å tenke på ved matlaging

Hvis man skyver en stekepanne/ kasserolle over på en annen plate, avdekkes en meget varm plate, og komfyrvakten kan registrere dette som en overoppheting og gi alarm. Bruk kasseroller som dekker hele platen for å redusere sjansen for uønsket temperaturalarm.

Midlertidig forlenget brukstid

(Gjelder kun hvis Timerfunksjon er aktivert, se under "Sikkerhetsfunksjoner")

Timeren (nedtellingsuret) kan midlertidig forlenges til 2 timer (12 timer ved innstilt 120/360 min) ved å holde inn betjeningsknapp i 10 sekunder.

Sensor bekrefter med 2 pip når forlenget brukstid er aktivert. Når tiden har løpt ut eller komfyren har vært avslått i minst 2 minutter tilbakestilles nedtelling til standard.

Hvis man ønsker å avbryte forlenget brukstid, så hold inn betjeningsknappen i 10 sekunder. Sensoren piper 1 gang for å bekrefte.

Batteri

Batteri anbefales byttet hvert 5. år eller ved varsel om lavt batteri.

1. Trekk sensoren fra veggen.
2. Skru av bakdeksel (2 skruer) og bytt batteriene, 3 stk "AA".
3. Skru på dekslet igjen, og sett sensoren på plass på veggen.
4. Trykk på betjenings-knappen.

Alarmer

		15 sek	
Alarm	Ett (1) lys- og lydsignal hvert 15. sekund i 5 minutter.		
Årsak	Komfyrvakten varsler at timeren er inne i de siste 5 minuttene.		
Tiltak	Trykk på betjeningsknappen for å starte timeren på nytt.		

		5 min	
Alarm	To (2) lys- og lydsignal hvert 5. minutt.		
Årsak	Batteri bytte er nødvendig.		
Tiltak	Bytt batteriene. OBS! Påse at du har nye batterier tilgjengelig først (3 stk AA).		

		10 min	
Alarm	To (2) lys- og lydsignal og komfyrvakten kobler ut 10 minutter etter bruk.		
Årsak	Batteri bytte er nødvendig.		
Tiltak	Bytt batteriene. OBS! Påse at du har nye batterier tilgjengelig først (3 stk AA).		

		5 sek	
Alarm	Tre (3) lys- og lydsignal hvert 5. sekund og fast rødt lys mellom signalene.		
Årsak	Overtemperatur.		
Tiltak	Senk temperaturen, eller trykk på betjeningsknappen for å midlertidig godkjenne for høy temperatur.		

		30 sek	
Alarm	Tre (3) lys- og lydsignal hvert 30. sekund.		
Årsak	Fortsatt overtemperatur etter utkobling.		
Tiltak	Senk temperaturen, eller trykk på betjeningsknappen.		

		5 sek	
Alarm	Fem (5) lys- og lydsignal i løpet av 5 sekunder.		
Årsak	Tamperfunksjon detekterer at sensor er fjernet fra festet.		
Tiltak	Sett sensor tilbake i festet og trykk på betjeningsknappen.		

NØDMODUS

For å aktivere nødmodus: Slå av og på sikringen til komfyren 3 ganger med minst 1 sekunds mellomrom i løpet av 10 sekunder.

Installasjon av stikk og sensor

Sensor og stikk er ferdig parert fra fabrikk og klar til montering

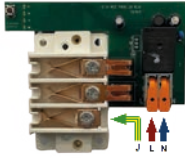
- For eventuell ny paring:
1. Hold inne betjeningsknapp Stikk til Gul LED blinker. Lydsignal gis når knapp slippes og stikk er klar for paring.
 2. Ha batteriene i sensor og trykk en gang på knappen ved batteriene på sensor (SW2).
 3. 4 lydsignal avgis, blå LED på stikk blinker og stikk slår seg av.

Sensor og stikk er nå parert sammen.

Montering av stikk (utføres kun av autorisert personell)

1. Koble og monter stikk.
2. Komfyrens støpsel kobles til komfyrvaktens stikkontakt.
3. Kontroller at det er strøm til stikk.

Figur 1



Status LED

Grønn lyser	når stikk er på
Blå blinker	når data mottas fra sensor
Blå blinker	når data mottas fra sensor
Grønn lyser	1 minutt etter at nedmodus* er aktivert og fortsetter å blinke mens produktet er i nedmodus (12 timer).
Rød blinker	hvis overtemperatur inne i stikk - stikk er slått AV
Gul lyser	når lastens (komfyr) strømforbruk overstiger 1,2A**
Gul blinker	når i paringsmodus

* nedmodus = alle sikkerhetsfunksjoner deaktivert. Se forrige side.
** 1,2A er standard fra fabrikk. Etter kalibrering lyser LED når nytt kalibrert strømmåling overføres (se under "Kalibrering og funksjonstest"). Ved manglende radiokommunikasjon fra Sensor vil stikk koble ut etter 5 min.

Montering av sensor

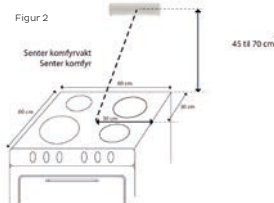
OBS! Ved evt. test av sensor før montering, må den være plassert i festebraket for at temperatursensor ikke skal aktiviseres. mkomfy 1.8-sensor (o.m. snr 2024-000001) har ny festebrakett (med tapp) som ikke er kompatibel med tidligere versjon.

1. Skru av bakdekselet og sett i batterier (3 stk AA). 2 pip = batteri ok.
2. Riv av den røde dekkfolien på festet og monter sensoren på en flat og rengjort overflate på veggen over komfyrens senter med en høyde på 45-55 cm, se figur 2. For

andre plasseringshøyder, se tabell under "Innstillinger". OBS! Hvis veggens overflatemateriale ikke er egnet for tapemontering, må det brukes en skru i senter av brikkefeten.

3. Trykk 1 gang på betjeningsknapp på sensor. Ett kort pip bekrefter at sensoren har kontakt med stikk og er i drift. Ved manglende pip, sjekk om sensor er montert riktig i festebraket (tapper).
4. Sjekk at kun grønn LED lyser på stikk når komfyren er tilkoblet og avslått. I tilfelle gul LED lyser, er komfyrens "standby" strømforbruk mer enn standard innstilling. Nivået i mkomfy kan da kalibreres til aktuelt strømtekk i komfyren, se tabell under "Innstillinger".

Figur 2



* 45-70 cm sensorhøyde for platetopp <= 60 cm bred
65-70 cm sensorhøyde for platetopp > 90 cm bred

Installasjon - Innstillinger

Alle innstillinger gjøres med dipswitch som er montert på krets kortet i sensoren.

Bryter merket 0 aktivterer testmodus.

1. Trekk sensoren fra veggen
2. Skru av bakdekselet

Øversikt dipswitch-funksjoner

På de neste sidene finner du mer informasjon om hver enkelt funksjon og innstilling.

DIP	Funksjon	Standard	Satt til
DIP-1	Lyd	ON	
DIP-2	Lys	ON	
DIP-3	Plasseringshøyde	OFF	
DIP-4	Plasseringshøyde	OFF	
DIP-5	Timer	OFF	
DIP-6	Timer	OFF	
DIP-7	Timer	OFF	
DIP-8	Autoinnkobling*	ON	
DIP-9	Strømmåling*	ON	
DIP-10	Testmodus	OFF	

* For at Autoinnkobling skal fungere må også DIP9 stå ON. Hvis DIP9 settes OFF vil autoinnkobling deaktiveres.

DIP 1: Lydalarm

DIP-1	Lydalarm	Standard
OFF	Deaktiverer all lyd	
ON		•

DIP 2: Lysalarm

DIP-2	Lysalarm	Standard
OFF	Deaktiverer alt av lys	
ON		•

DIP 3 og 4: Plasseringshøyde / platetype

For platetopper med maks 60 cm bredde kan sensoren monteres 45-70 cm over platetoppen. Lavere montering kan medføre at den ikke oppfyller krav iht. ENS0615.

For bredere platetopper (maks 90 cm), må sensoren monteres 65-70 cm over platetoppen for å kunne dekke hele bredden.

DIP-3	DIP-4	Plasseringshøyde	Standard
OFF	OFF	45-55 cm - Normal	•
ON	OFF	56-70 cm - Normal	
OFF	ON	45-55 cm - Forhøyet alarmgrense*	
ON	ON	56-70 cm - Forhøyet alarmgrense*	

* Forhøyet alarmgrense

Keramiske platetopper har mye stråle- og restvarme som kan føre til falske alarmer, da sensoren også måler varmen utenfor selve platen. Man kan ta hensyn til dette ved å forhøye alarmgrensen på de minste platene.

OBS! Ved å forhøye alarmgrensene svekkes sikkerheten fordi komfyrvakten i visse tilfeller ikke skiller mellom de miste platene og stråle-/restvarme. Komfyrvakten vil ved noen tilfeller heller ikke oppfylle ENS0615 men innstillingen forhøyet alarmgrense.

Vi vil imidlertid anbefale at det i stedet benyttes kokeutstyr som dekker hele varmesonen og at platen slås av FOR kokeutstyret fjernes. NB! Gjelder ikke induksjonstopper.

DIP 5, 6 og 7: Timerfunksjon

Nedteiling starter når komfyren settes på. Når det gjenstår 5 minutter av tiden alarmerer komfyrvakten med 1 pip hvert 15. sekund i 5 minutter.

Ett trykk på betjeningsknappen starter nedteiling på nytt.

DIP-5	DIP-6	DIP-7	Minutter (forlenget)	Standard
ON	OFF	OFF	15 (2 t)	
ON	ON	OFF	30 (2 t)	
ON	ON	ON	45 (2 t)	
OFF	ON	ON	60 (2 t)	
OFF	OFF	ON	90 (2 t)	
OFF	ON	OFF	120 (12 t)	
ON	OFF	ON	360 (12 t)	
OFF	OFF	OFF	Avslått	•

DIP 8: Autoinnkobling

OBS! For at denne funksjonen skal fungere må DIP 9 stå ON. 15 minutter etter at komfyrvakten har slått av komfyren vil den automatisk nullstilles og gi strøm igjen. På en komfyr med vribrytere må alle plater inkludert støkeovn være avslått for at komfyrvakten skal nullstille seg automatisk.

Hvis denne funksjonen ikke er aktivert eller at man manuelt vil nullstille komfyrvakten trykker man på betjeningsknappen på sensor (alternativt eksternt bryterpanel, ekstrautstyr).

DIP-8	Autoinnkobling	Standard
OFF	Autoinnkobling slås av	
ON		•

Tekniske data

Spennning	230 VAC (+/- 10%)
Maks last	25A
Batteri	3 x AA/LR06
Batterilevetid	Inntil 5 år
RF	2.4GHz (BLE) +6 dBm
Type	Category B



Et norsk kvalitetsprodukt

Dette produktet er utviklet og produsert i Norge - fra CTM Lyng sine lokaler i Klæbu og Vanviken i Midt-Norge.

Vi er svært opptatt av å gi våre kunder kvalitet i alle ledd og gir minst 7 års garanti på alle våre komfyrvakter.

Takk til deg som valgte et norsk kvalitetsprodukt fra CTM Lyng AS.

Kontaktinformasjon

CTM Lyng AS
Verkstedsvegen 19, 7125

Vanviken
Tlf. +47 72 83 16 11
E-post: marked@ctmlyng.no

Les mer om oss på www.ctmlyng.no

Support

+47 46 48 81 00
service@ctmlyng.no
support.ctmlyng.no

DIP 9: Strømmåling

Når strømmåling er ON vil komfyrvakten kun gi alarm når komfyren er i bruk. Dette inkluderer alle typer alarmsignaler, inkludert lavt batteri. NB! Det anbefales å ikke slå av strømmåling, da vil batterilevetiden reduseres betraktelig.

DIP-9	Strømmåling	Standard
OFF	Strømmåling slås av	
ON		•

Kalibrering av strømtekk (Utføres kun av autorisert elektriker)

Hvis gul lysdiode på STIKK lyser konstant når platetoppen er AV og heller ikke forsvinner ved trykk på sensorens betjeningsknapp, er standby-strømmen på komfyren høyere enn forhåndsprogrammet "standby" nivå i komfyrvakten. Nivået kan da kalibreres til aktuelt strømtekk ved å:

1. Hold inn betjeningsknapp på STIKK til rød og grønn lysdiode blinker - deretter slipp knapp innen 2 sekunder.
2. Kvitterer med 2 lydsignal når strømtekk er endret.

OBS! Det anbefales sterkt å måle strømtekket på platetoppen i standby, FOR man gjennomfører denne kalibreringen. Et høyt strømtekk kan være forårsaket av en feil i platetoppen. En feilkalibrering i slike tilfeller med høyt strømtekk, kan føre til at komfyrvakten aldri starter eller ikke fungerer som tiltenkt.

Funksjonstest

Det finnes to ulike funksjonstester: 1 = Av/På-test 2 = Strømtest. For å aktivere funksjonstest:

1. Ta av dekselet på SENSOR, og sett dipswitch 0 = ON
2. Sett tilbake dekselet midlertidig så batteriene ikke faller ut.

For å veksle mellom de to funksjonstestene hold inn betjeningsknapp på SENSOR i 5 sekunder. Sensoren kvitterer med 1 eller 2 pip som indikerer type test. Når du har utført funksjonstest(ene), husk å sett dipswitch 0 til OFF.

VIA
Radonor AS

NORWAY

RAPPORT ER SENDT TIL
tm@hemiko.no
lab@radon.no

RAPPORT - MÅLING AV RADON

Beskrivelse av målingen

Målingen er gjennomført med lukket sporfilm. For målemetode, se baksiden.
De ankom Radonova Laboratories og ble forbehandlet **2025-04-25**.
De ble analysert **2025-04-30**.

Høyeste årsmiddelverdi

160 Bq/m³

160 BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

Høyeste måleverdi

192 Bq/m³

192 BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

Informasjon om måleverdi, årsmiddelverdi og grenseverdier, se baksiden.

Opplysninger om eiendommen

Opplysningene er framskaffet av **Trond Mathiassen** som også står inne for at måleveiledningen ble fulgt.

ADRESSE FOR MÅLING

Kenneth Gundersen og Bjørg Vatnmo, Malmgt. 24F
8630 Storforshei

IDENTIFIKASJON

66,40444°N 14,52681°Ø

GÅRDSNR:
87

BRUKSNR:
198

BYGNINGSType:
Rekkehus

BYGGEÅR:
1963

KJELLERTYPE:
Under hele huset

BYGGEMATERIALE
GRUNNMUR:
Støpt grunnmur

DRIFTID VENT (H/D):

Målt radonkonsentrasjon

SPORFILM	MÅLEPERIODE	BETEGNELSE	ROMTYPE	ETASJE	VENTILASJON	MÅLEVERDI	ÅRSMIDDEL
102 550 720 [Radtrak ³ ®]	25-02-12 – 25-04-21	Snekkerbod	Annet oppholdsrom	Kjeller	Naturlig	192 ± 28 Bq/m ³	160 Bq/m³
105 706 303 [Radtrak ³ ®]	25-02-12 – 25-04-21		Soverom	1	Naturlig	21 ± 10 Bq/m ³	17 Bq/m ³
106 063 852 [Radtrak ³ ®]	25-02-12 – 25-04-21		Stue	2	Naturlig	48 ± 14 Bq/m ³	39 Bq/m ³

Kommentar til målingen

Oscar Wännerud (Elektronisk signatur)

Underskrift av analyseansvarlig ved Radonova Laboratories
Denne rapport får kun gjengis i sin helhet, om ikke laboratoriet som har utarbeidet den, skriftlig har godkjent noe annet på forhånd.



ADRESSE
Radonova Laboratories
Södra Depågatan 2
SE-754 54 UPPSALA, SWEDEN

POSTADRESSE
Radonova Laboratories
Box 6522
SE-751 38 UPPSALA, SWEDEN

KONTAKTINFORMASJON
45 85 07 00
kundeservice@radonova.no
www.radonova.no

FIRMAINFORMASJON
Org nr: 556690-0717
VAT nr: SE556690071701
Bank giro: 987-5030

Måling av radon

Måling av radon i inneluft gjøres ved hjelp av sporfilmemetoden. Stråling fra radon og radondøtre (alfapartikler), har evnen til å påføre mikroskopiske skader eller "spor" i visse typer materialer. Disse sporene gjøres synlige gjennom kjemisk etsing. Et avansert mikroskop leser tettheten av spor som igjen gir gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. Radonkonsentrasjonen i inneluft kan variere mye over tid, men det samlet eksponering over lang tid som har betydning for helserisikoen.

Målt radonkonsentrasjon

Måleverdi er gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. For hver måleverdi er det oppgitt en usikkerhet (95% konfidensnivå). En verdi på f. eks. $100 \pm 20 \text{ Bq/m}^3$ betyr at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet $80 - 120 \text{ Bq/m}^3$, men med 100 Bq/m^3 som den mest sannsynlige verdi. Den minste detekterbare aktivitetskonsentrasjonen (MDA) for en måleperiode på 3 måneder er 10 Bq/m^3 . Resultatet gjelder kun for prøven slik den er mottatt av laboratoriet.

Årsmiddelverdi

Årsmiddelverdien er det mest sannsynlige gjennomsnittet for et helt år. Radonkonsentrasjonen er vanligvis høyere om vinteren enn om sommeren. Derfor korrigeres målt radonkonsentrasjon med årstidsfaktorer gitt av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Det er årsmiddelverdien som skal sammenliknes med tiltaksgrenser og relevante lovkrav, f.eks. ved utleie av bolig (strålevernsforskriften) og nybygg (byggt teknisk forskrift).

Tiltaksgrense på 100 Bq/m^3

DSA anbefaler at effektive radonreducerende tiltak iverksettes så snart som mulig for å senke radonnivåene hvis årsmiddelverdi i oppholdsrom er høyere enn 100 Bq/m^3 . Dersom målinger avdekker radonnivåer som ligger under tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av nivåene gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes.

Grenseverdi på 200 Bq/m^3

Begrepet grenseverdi defineres som den grensen som DSA vurderer at alle oppholdsrom i alle bygninger bør tilfredsstille. Dersom radonmålinger avdekker årsmiddelverdier høyere enn grenseverdien, anbefales det tiltak, helt inntil radonkonsentrasjonene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien.

Radonnivå i brukstiden

For skoler, barnehager og arbeidsplasser med balansert ventilasjon, kan det være nødvendig å gjennomføre trinn 2-målinger for å beregne radonnivået i brukstiden.

Koder for urapporterte detektorer

DNR	Ikke rapportert – Ikke returnert
VTW	Ikke rapportert – Synlig manipulert
FBD	Ikke rapportert – Skadet ved retur
LIL	Ikke rapportert – Skadet i laboratoriet
DTO	Ikke rapportert – For gammel for analyse

Målemetodebeskrivelser brukt da rapporten ble opprettet

ISO 11665-4:2021, Measurement of radioactivity in the environment — Air: radon-222

Statens strålevern, 2013, Måleprosedyre for radon i boliger

Statens strålevern, 2015, Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager

Signatur på rapporten

Ved signatur på rapporten bekrefter den analyseansvarlige hos Radonova Laboratories at analyse og beregninger er utført i henhold til DSAs prosedyrer og oppfyller SWEDACs krav. Ved elektronisk signatur må den analyseansvarlige oppgi et personlig passord i hvert enkelt tilfelle. På rapporten er det også oppgitt om den personen som har plassert ut detektorene, har attestert at Radonova Laboratorys anvisning er fulgt.

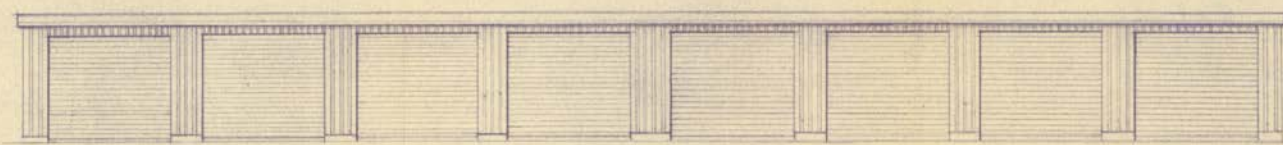
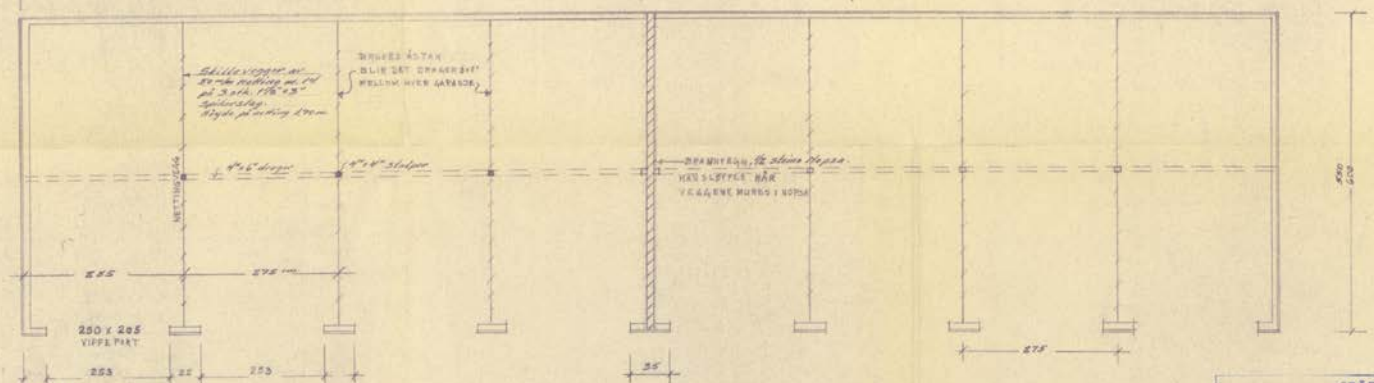
Akkreditering

Målingen er utført i henhold til DSAs «Måleprosedyre for radon i boliger», utgitt 2013 eller «Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager», utgitt 2015. (Denne er også egnet for øvrige arbeidsplasser.) Radonova Laboratories er akkreditert (nr. 1489) av SWEDAC til å utføre målinger av radonkonsentrasjonen etter disse metodene. Analyseutstyret kontrolleres daglig og det kalibreres regelmessig i henhold til ISO 11665-4.



ADRESSE	POSTADRESSE	KONTAKTINFORMASJON	FIRMAINFORMASJON
Radonova Laboratories Södra Depågatan 2 SE-754 54 UPPSALA, SWEDEN	Radonova Laboratories Box 6522 SE-751 38 UPPSALA, SWEDEN	45 85 07 00 kundeservice@radonova.no www.radonova.no	Org nr: 556690-0717 VAT nr: SE556690071701 Bank giro: 987-5030

875 = 3,75 m = antall garasjeplasser
 LENÅSEN AVPASSER ETTER TØMTESS STØRRELSE

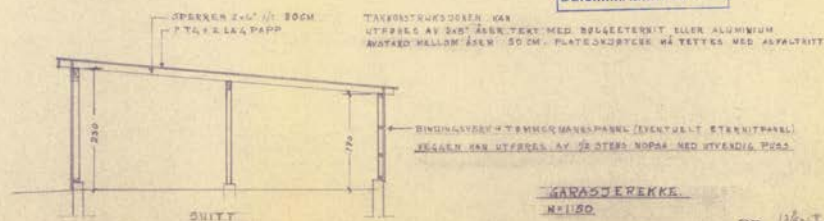


FRONTFASADE

RANA BYGNINGSRÅD
 Godkjent.
 Dato: 13.1.19.11



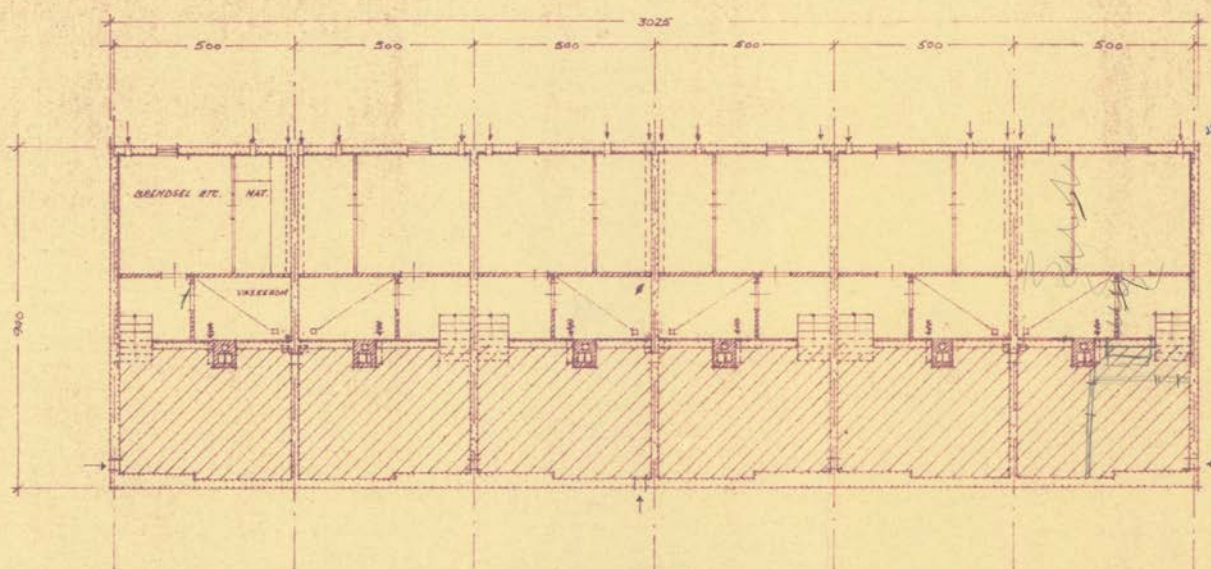
SIDEFASADE



SNITT

GARASJEREKKE
 N:1180

20. 13/1.19.11



NORD-RANA BYGNINGSRÅD

Date: 13/7.1961

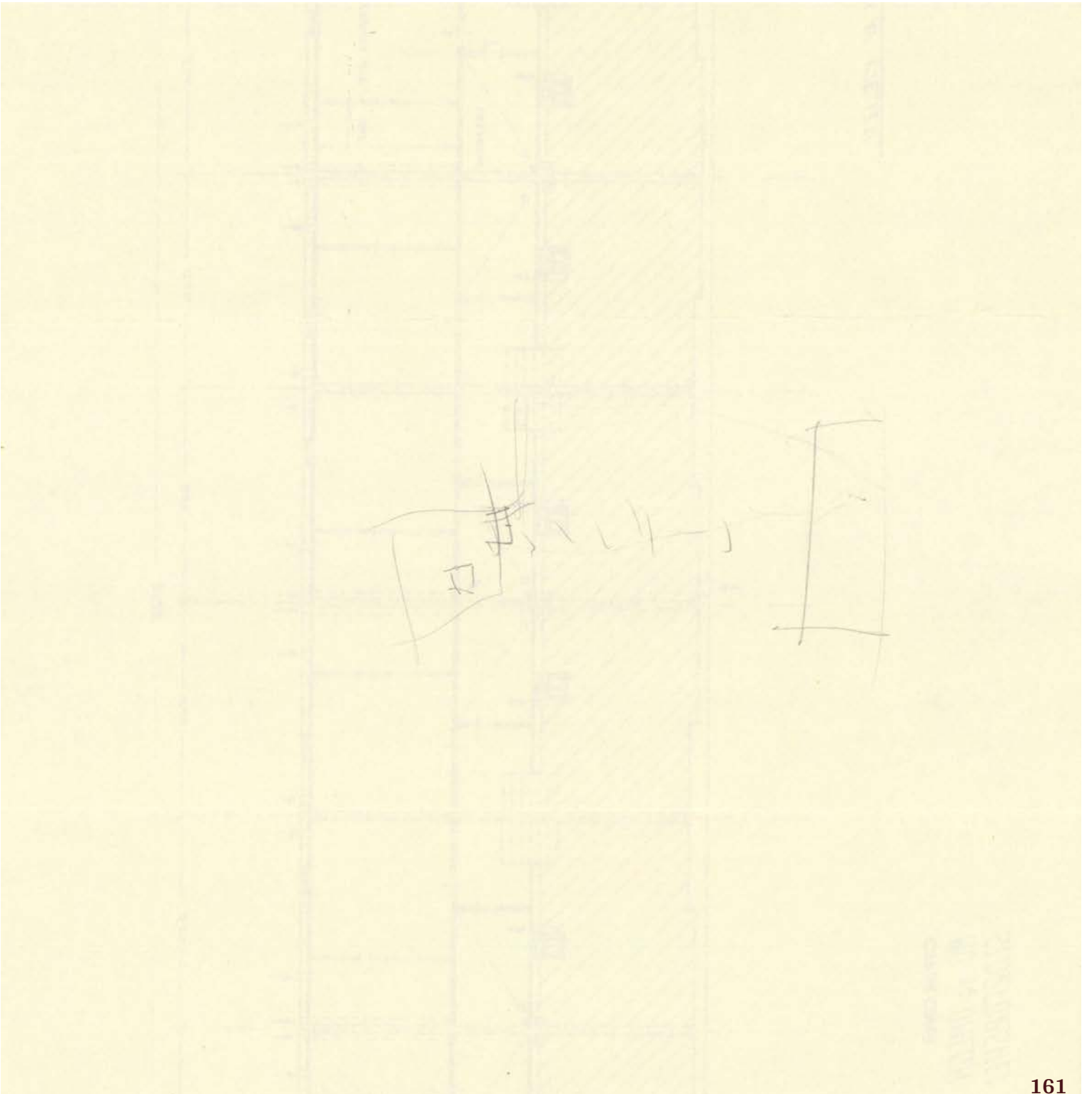
Sak nr: 12/161

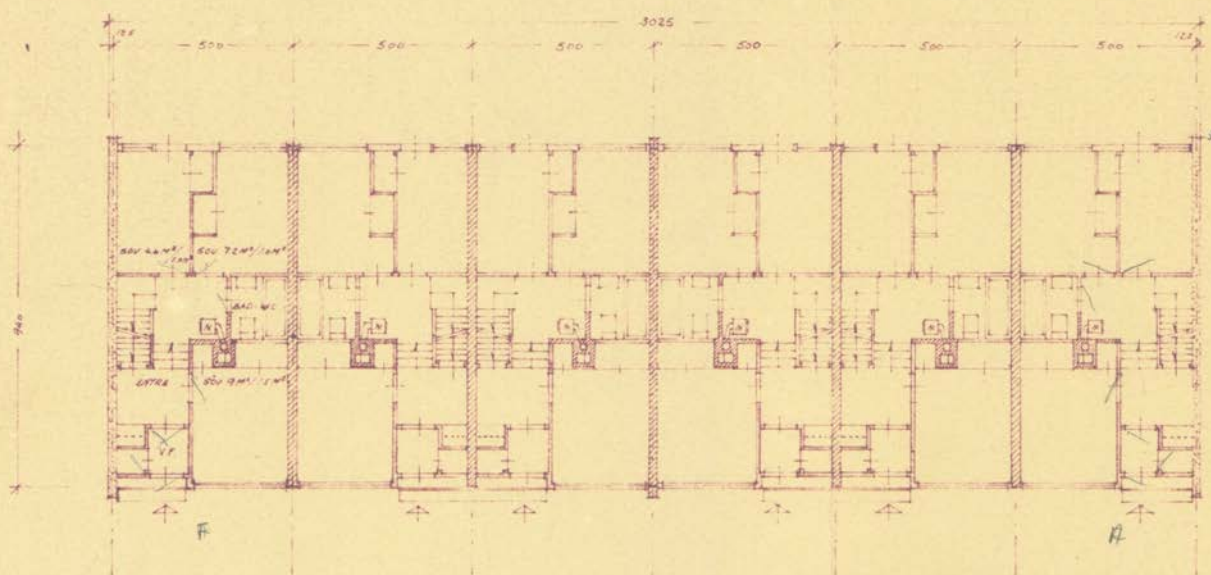
Vedtak: Godkjent

TEGN.TITEL
KJELLERPIAM

MÅL: 1:100
TEGNET 9/6 1961
SIGN.

RETTET	DATO
TEGN.NR.	
6116-101.	





PLAN AV 1. ETASJE.

OPPDR.GIVER

MO og OMEGN BBL
STORFORSHEI BRL

TEGN.TITEL

1. et. PLAN.

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

MÅL: 1:500

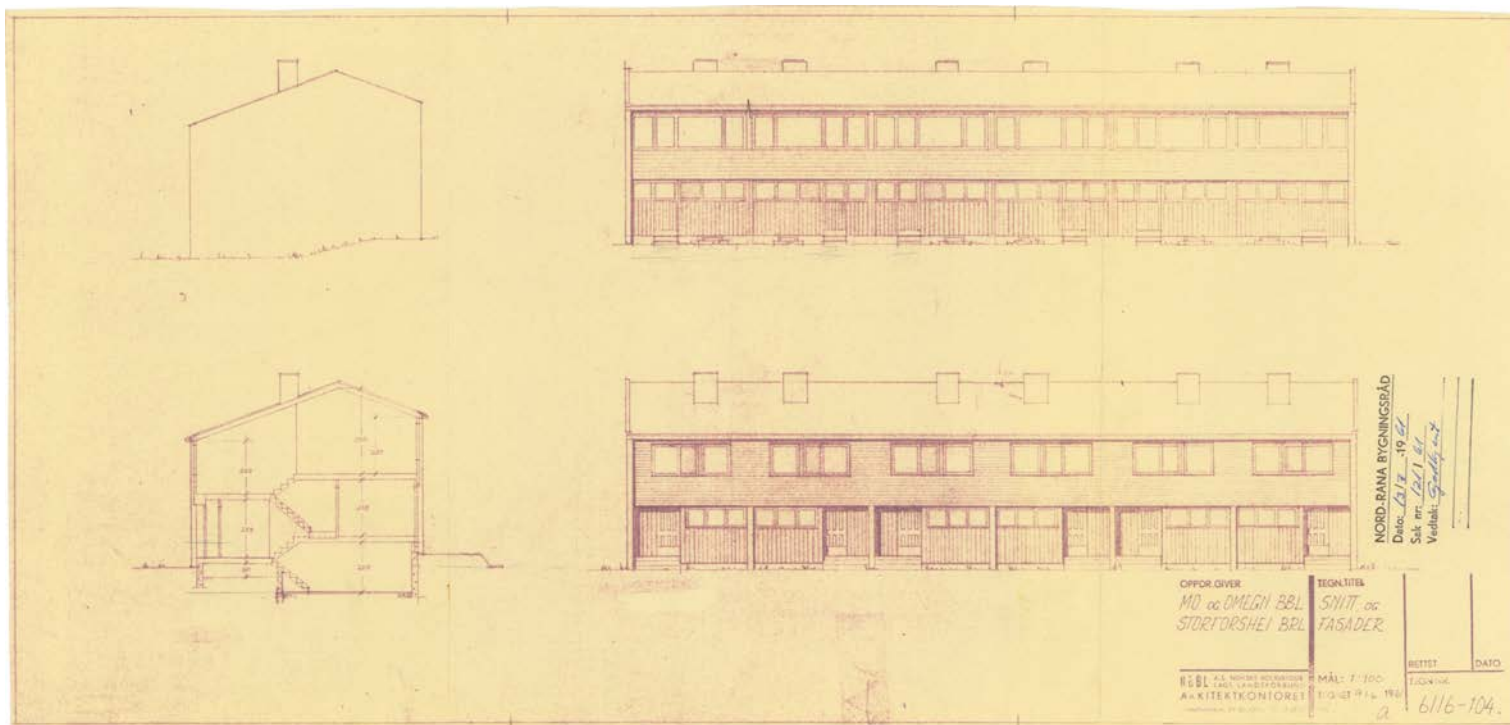
TEGNET 9/6 -1961
SIGN. a

RETTET

TEGN.NR.

6/16-102.

DATO



NORD-RANA BYGNINGSRÅD

Dato: 21/2 - 19 47

Sikr. nr. 1221 61

Vedlagt: 2 ark

OPFOR. OVER

MO. og DMELN. BBL.

STORFORSHEI BRL

TEGN. TITEL

SNITT, og

TASADER

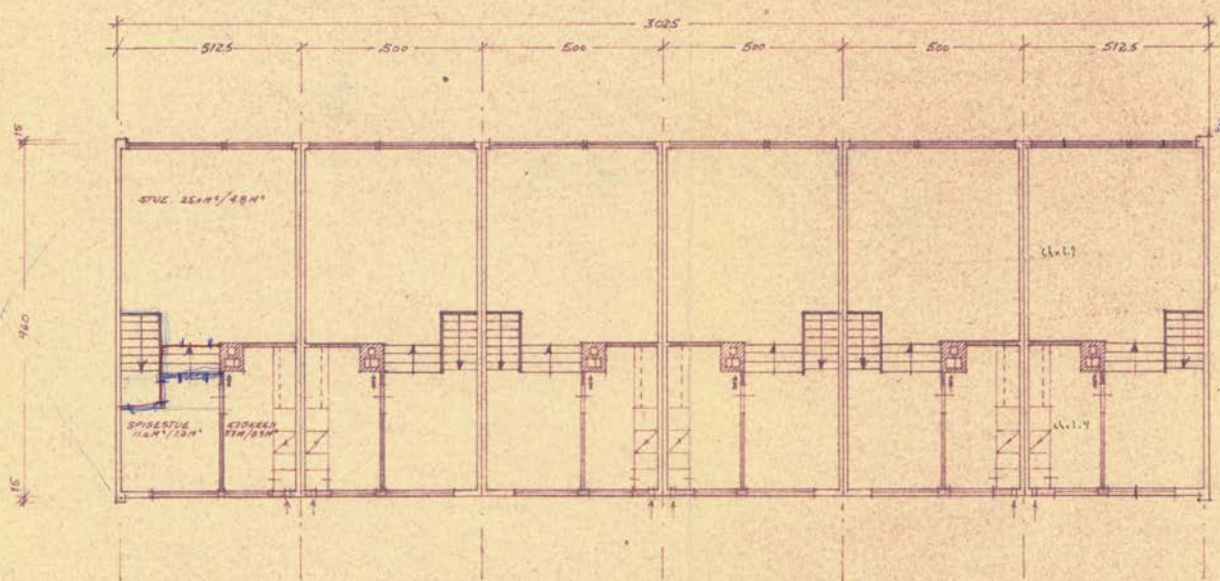
R&B L. A.S. NORDS HEDERSTAD
A. KITEKONTOR

MÅL: 1:100
Tegning
1:12-12 1947

BLITTET

DATO

6116-104.



PLAN AV 2. ETASJE.

OPPDR.GIVER
MO og DMEN BBL
STORFORSHEI BRL

TEGN.TITEL
2. et. PLAN.

NBBL A.L. NORSKE BOLLBYGGE
DAGS LANDSFØRUND
ARKITEKTKONTORET
Trondheim, 84-86, Oslo, Tlf. 373970

MÅL: 1:100
TEGNET 9/6-1961
MGN.

LEILING SEILE OG
DØYLER, 1 TRE.
RETTET
DATO

TEGN.NR.
6116-103

Nabolagsprofil

Malmgata 24F - Nabolaget Storforshei - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

✈ Mo i Rana lufthavn Røssvoll	12 min 🚗
🚆 Skonseng stasjon Linje F7	13 min 🚗 14.2 km
🚑 Sykehuset Mo Linje 2, 100, 200, 373	20 min 🚗 22.9 km

Skoler

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

Polarsirkelen vgs. - Mjølan 25 min 🚗
1420 elever, 76 klasser 25.5 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Coop Prix Storforshei 1 min 🚶

«Stille og fredelig»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

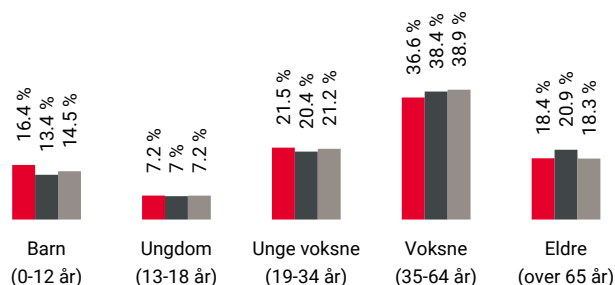
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Trafikk

Lite trafikk 90/100



Gateparkering

Lett 85/100

Sport

⚽ Storforshei skole 5 min 🚶
Ballspill 0.4 km

⚽ Storforshei Idrettspark - Fotballbane gr13 min 🚶
Fotball 1.2 km

🚴 Feel24 Mo Gruben 25 min 🚗

🚴 Family Sports Club Mo i Rana 26 min 🚗

Boligmasse



81% enebolig
17% rekkehus
2% annet

Varer/Tjenester



Fjordsenteret

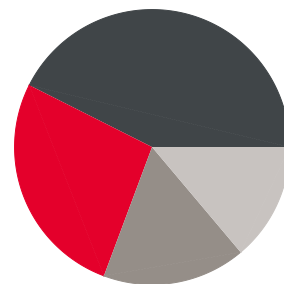
27 min 🚗



Ditt Apotek Ytteren

25 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



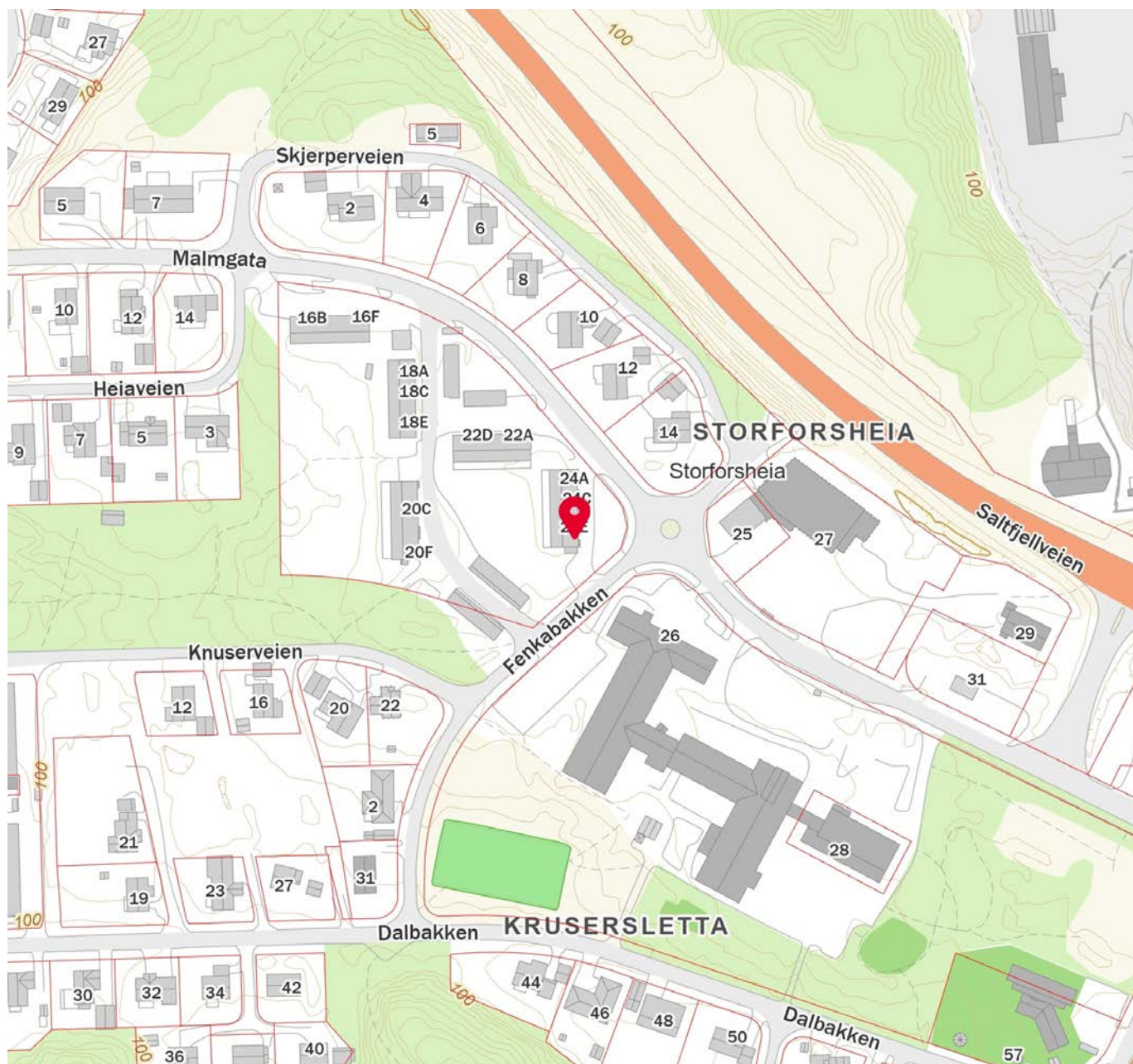
0%

43%

Storforshei
Rana kommune
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Malmgata 24F
8630 STORFORSHEIA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomi Christian Johansen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre