


Velkommen til

# Finn Skjalges vei 6 B, 8803 SANDNESSJØEN

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Finn Skjalges vei 6 B
# 8803 SANDNESSJØEN

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 1 750 000,- |
| **Omkostninger** | kr | 1 000,- |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 1 751 000,- |
| **Andel fellesgjeld** | kr | 1 445 000,- |
| **Totalt inkl. omk. og fellesgj.** | kr | 3 196 000,- |
| **Felleskostnader pr. mnd.** | kr | 10 575,- |

| | |
|---|---|
| **BRA/P-Rom** | 135 / 127 m² |
| **Soverom** | 3 |
| **Boligtype** | Vertikaldelt tomannsbolig |
| **Eierform** | Andel |
| **Byggeår** | 2012 |

**Energimerke** 


EiendomsMegler 1 har gleden av å presenterer Finn Skjalges vei 6!

Dette er en andel av en vertikaldelt tomannsbolig med flott beliggenhet og utforming. Boligen går over to plan og har fine planløsninger, samt store terrassearealer. Boligen inneholder bla. romslig entré, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom, garderoberom og 2 boder. Boligen har terrasse via stue på 56 m², balkong via soverom på 5,5 m² og terrasse over inngang på 32 m². Boligen fremstår som lys, lekker og barnevennlig. Biloppstillingsplasser på eiendommen, og delvis under tak.

Eiendommen er pent beliggende på Sandnes, ca. 2,4 km unna senter av Sandnessjøen. Her bor du enkelt til med nærhet til det meste. Området består i hovedsak av eneboliger og flermannsboliger og er beliggende i rolige og barnevennlige omgivelser. Fra boligen er det kort vei til skoler, barnehager, butikker, serveringssteder, forretning- og industriarbeidsplasser.

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Rikard Myrvang**
Eiendomsmeglerfullmektig

+47 915 97 036
rikard.myrvang@em1nn.no

# Informasjon om eiendommen

**Adresse**
Finn Skjalges vei 6 B, 8803 SANDNESSJØEN

**Registerbetegnelse**
Andelsnr. 4 i Finn Skjalges vei borettslag, org.nr. 913934946, ALSTAHAUG kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Totalpris inkl. andel fellesgjeld | kr | 3 195 000,- |
| Prisantydning | kr | 1 750 000,- |
| Andel fellesgjeld | kr | 1 445 000,- |
| Omkostninger | kr | 1 000,- |
| Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld | kr | 3 196 000,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 3 196 000,- |

**Omkostninger**
Tinglysing skjøte kr 500,-
Tinglysing pantedokument kr 500,-

Valgfrie omkostninger:
Help /Help Pluss Boligkjøperforsikring kr 6 200,- / 9 000,-

Sum omkostninger kr 1 000,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

**Faste løpende kostnader**
Andre faste kostnader utover felleskostnadene kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

**Felleskostnader / felleskostnader inkluderer**
10 575,- pr. mnd.

Felleskostnad per 01.07.24:
A-konto rente kr 5 683,-
Felleskostnader kr 4 034,-

Felleskostnader inkluderer betjening av andel fellesgjeld, offentlige avgifter, bygningsforsikring, kabel-TV/internett og diverse vedlikehold/drift iht. regnskap. Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende drift av borettslaget til enhver tid.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Det gjøres oppmerksom på at borettslaget ikke har tinglyst lovfestet fellesobligasjon for borettsinnskudd i borettslagets faste eiendom. Dette betyr at innskuddene ikke har pantesikkerhet og at innskuddene ikke vil være sikret og kan gå tapt dersom borettslaget evnt skulle gå konkurs. Dette er kjøpers ansvar og risiko.

Finn Skjalges vei borettslag
Borettslaget består av 4 andeler (6 A/B og 4 A/B) og styreleder er Simon Anfeldt Røstad. Borettslaget består av to stk tomannsboliger som opprinnelig ble seksjonert i to seksjoner hver, og som i senere tid ble omgjort til borettslag slik det er organisert i dag.

Regnskap for 2022 viser et overskudd på kr 21 332,-, og det var budsjettert med et overskudd på kr 11 337 for 2023.

Det er ikke fastsatt regler vedr. dyrehold i vedtekter. Det foreligger ikke husordensregler i borettslaget. Dyrehold er tillatt så lenge gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige andelseiere ref. borettslagsloven § 5-11.

**Borettslagets fellesgjeld**
Borettslagets fellesgjeld er på kr 5 780 000,- pr 21.08.2023

**Renter og avdrag**
Lånenummer: 12128606333, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 21.08.2023: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 82
Saldo per 21.08.2023: 5 280 000
Andel av saldo: 1 320 000
Neste termin: 30.12.2023
Neste avdrag: 30.12.2024 ( siste termin 30.06.2064 )
Flytende rente
IN-lån som kan individuelt nedbetales ihh. til avtale

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2024 utgjøre ca. kr 853,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 16367434035, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 21.08.2023: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 42
Saldo per 21.08.2023: 500 000
Andel av saldo: 125 000
Neste termin/avdrag: 30.12.2023 ( siste termin 30.06.2044 )
Flytende rente
Vedlikehold og innfrielse av lån

Felleskostnader etter avdragsfri periode vil med oppgitt rentesats/betingelser øke med kr 853 pr. måned.
Felleskostnadene inkl. avdrag fra 01.07.2024 bli kr 10 575 pr. måned. Forutsatt samme lånebetingelser.

Borettslaget har flytende rente på felleslån/fellesgjeld, felleskostnader vil påvirkes i takt med evt. endringer i renten. Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesgjelden i borettslaget og felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.

**IN-Ordning**
Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning), noe som innebærer at den enkelte andelseier gis adgang til å betale ned på fellesgjelden som er knyttet til den aktuelle andelen og derigjennom få lavere månedlige felleskostnader.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det kan være fastsatt betingelser for når en nedbetaling kan skje, minimumsbeløp, bestemte tidspunkt m.v., samt at det kan påløpe ekstrakostnader for overkurs dersom borettslaget har inngått en avtale om fastrente e.l. Det må også skaffes bekreftelse på sikkerhet for den individuelle nedbetalingen.

Andelen overdras med den fellesgjeld som fremgår av salgsoppgaven.

**Sikringsordning**
Borettslaget har sikringsordning gjennom Borettslagenes Sikringsordning AS. Oppsigelse må skje innen 1. desember dog må oppsigelsen legges frem for generalforsamlingen for endelig avgjørelse jfr. borettslagsloven

**Forretningsfører**
MOBO Helgeland BBL
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

**Areal**
BRA/P-rom: 135 m²/127 m².

**Areal pr. etasje**
BRA:
1. etg, ca 73 m²
2. etg, ca 62 m²

P-rom:
1. etg, ca 69 m²
2. etg, ca 58 m²

**Antall soverom**
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "innhold" eller "andre relevante opplysninger".

**Eierform**
Andel

**Boligtype**
Vertikaldelt tomannsbolig

**Parkering**
Overbygd inngangsparti med rom for biloppstillingsplass, samt biloppstillingsplass på eiendommen.

**Borettslagets eiendom**
Gnr. 39, Bnr. 63, ALSTAHAUG kommune.
Tomtestørrelse 1 331 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Borettslagets eiendom består av to bruksnummer, gnr 39 bnr 63 som har oppgitt areal på 665,5 m² og gnr 39 bnr 64 som har et beregnet areal på 666,1 m².

Tomten er opparbeidet med asfalt, belegningsstein og terrasse. Tomtearealet er felles for tomannsboligen.

**Byggeår**
2012 ifølge kommunen.

**Innhold**
1. etasje:
P-rom ca. 69 m²: Entré, WC/vaskerom, stue/kjøkken.
S-rom ca. 4 m²: Teknisk rom med utvendig adkomst.

2. etasje:
P-rom ca. 58 m²: Trappegang, 3 soverom, bad/WC.
S-rom ca. 4 m²: Garderobe.

I tillegg medfølger en bod på 2,8 m², som ikke er medtatt i arealberegningen.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som fremkommer av denne oppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Deler av bad på plantegninger er benyttet som garderoberom. Bruksendring er søknadspliktig, og tiltaket er ikke omsøkt. Det bemerkes at det som i dag benyttes som vaskerom i 1. etasjen ikke har noen rombenevnelse på tegningene. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

**Standard**
Boligen fremstår som praktisk utformet, innbydende og med normal standard fra 2012.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombiskap. Mekanisk avtrekk over koketopp.

WC/vaskerom:
Rommet har flislagt gulv med varmekabler, og malte gipsvegger. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet inneholder veggmontert WC, opplegg for vaskemaskin og servant. Våtrommet har mekanisk avtrekk via boligens ventilasjonsanlegg, og naturlig ventilasjon via luftespalte under døren.

Bad/WC:
Badet har fliser på gulv med varmekabler, samt fliser på vegger. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Badet inneholder veggmontert WC, dusjkabinett, badekar og innredning med servant. Baderommet har mekanisk avtrekk via boligens ventilasjonsanlegg, og
naturlig ventilasjon via luftespalte under døren.

Innvendige overflater:
Gulv er tekket med fliser, parkett og laminat. Vegger er tekket med malt gips, tapet og malte panelplater. Himlinger er tekket med malt gips.
Tett tretrapp med sving, samt malte slette innerdører.

Pipe og ildsted:
Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra 1. etasje og over tak. Pipeløpet har et fastmontert ildsted, lukket vedovn i stuen.

Vannledninger:
Vannledninger av plast (rør-i-rør) og kobber (på teknisk rom med utvendig adkomst). Rørfordelerskap plassert på WC/vaskerom i 1. etasje.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon.

Andre VVS-installasjoner:
Luft-til-luft varmepumpe av merket Wilfa fra 2013, montert i
stue/kjøkken.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder plassert i teknisk rom med utvendig adkomst. Oso varmtvannsbereder på 198 l fra 2013.

Andre installasjoner:
Boligen har sentralstøvsuger av merket Villavent, plassert i teknisk rom med utvendig adkomst . Sentralstøvsugeren har to tilkoblingspunkt. Det bemerkes at sentralstøvsuger ikke ble funksjonstestet ved befaring.

Elektrisk anlegg:
El-skap fra byggeår plassert i teknisk rom med utvendig adkomst. Automatsikringer og måler.
4x50 Amp hovedsikring.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG2 – Utvendig:
- Takkonstruksjon/loft: Tetting rundt utsparing for pipe er ikke tilfredsstillende.
- Vinduer: Enkelte vinduer subber mot karm.

TG2 – Innvendig:
- Overflater: Hulrom under flis i entré, hakk/sår i parkett i stue/kjøkken, fuktsvelling på gulvlist i entré/trappegang.
- Innvendige trapper: For lavt rekkverk, mangler håndløper på vegg og åpninger i rekkverk er større en forskiftskrav.
- Innvendige dører: Noe skader/fuktsvell på enkelte dørblader.
- WC/vaskerom: Det ble målt forhøyde fuktverdier. Det bemerkes at fliser normalt har høyere fuktinnhold, normal fuktverdi i fliser ligger mellom 16-23%. Aldersmessig vurdering av sluk og membran.

- Bad/WC: Det er fuktsvell på gerikt og utforing på vindu ved badekar. Det er registrert utettheter i innvendige hjørner på vegg. Hulrom under noen fliser. Ikke tilstrekkelig fall til sluk. Aldersmessig vurdering på sluk/membran.
- Kjøkken: Det er ikke fagmessig utførelse på sokkellist. Det er fuktsvell i vegg over benkeplate, dette kommer av at plater på vegg ikke tåler vann.
- Vannledninger: Det er registrert eiring/korrosjon på fordelerstokk i rørfordelingsskap på wc/vaskerom i 1. etasje.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Andre VVS-installasjoner: Aldersmessig vurdering.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Elektrisk anlegg: Da det er over 10 år siden el-anlegget ble installert og det ikke har vært utført kontroll, anbefales det en kontroll av el-installasjon.

TG3 – Utvendig:
- Balkonger og terrasser: Det mangler rekkverk på terrassen over inngangspartiet. Det er registrert råteskade på bærende søyle for terrasse over inngangsdør.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 36: Det er egen avkjørsel, ikke felles.

2-Spørsmålet angående rekkverk til balkonger og søyler innebærer at ansvaret ligger hos borettslaget. Dette gjelder også for hele den utvendige fasaden, hvor ansvaret også hviler på borettslaget. Materialene er finansiert av borettslaget, men gjennomføringen av arbeidet er valgfri og kan avtales i samråd med borettslaget.

3-Det er meddelt at borettslaget har tatt beslutningen om å erstatte de to dørene til den lille balkongen for de to soverommene. Disse dørene er anskaffet for samtlige enheter i borettslaget.

**Beliggenhet**
Eiendommen er pent beliggende på Sandnes, ca. 2,4 km unna senter av Sandnessjøen. Her bor du enkelt til med nærhet til det meste. Området består i hovedsak av eneboliger og flermannsboliger, og er beliggende i rolige og barnevennlige omgivelser. Sentral plassering, men samtidig tilbaketrukket fra sentrumskjernen. Fra boligen er det kort vei til skoler, barnehager, butikker, serveringssteder, forretning- og industriarbeidsplasser.

**Adkomst**
Eiendommen ligger bak Sandnessjøen Verkstedsenter i et pent boligfelt med nyere rekkeboliger og et ungt bomiljø.

**Byggemåte**
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport.

Taktekking:
Betongtakstein fra byggeår.

Nedløp og beslag:
Renner og nedløp av metall. Stige av metall til pipen. En luftehatt på taket. Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger av bindingsverk av tre, som basert på tykkelsen er isolert med 25 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med stående liggende kledning.

Takkonstruksjon/Loft:
Saltak takkonstruksjon av tre.

Vinduer:
Vinduer av PVC med 3-lags isolerglass, vinduer er fra byggeår.

1. etasje.
Inngangsdør: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Terrassedør: isolert dør av PVC med 3-lags isolerglassfelt fra byggeår.

2. etasje.
Terrassedør soverom 1: Isolert dør av PVC med 2-lags isolerglassfelt fra 2023.
Terrassedør soverom 2: Isolert dør av PVC med 2-lags isolerglassfelt fra 2023
Terrassedør soverom 3: Isoler dør av PVC med 3-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Balkonger og terrasser:
Terrasse på ca. 56 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm. Adkomst fra hage/gårdsplass og via dør fra stuen. Terrassen var delvis dekket av snø ved befaring.
Balkong på ca. 5,5 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm. Adkomst via dør fra soverom.
Terrasse på ca. 32 m². Terrassen mangler rekkverk. Adkomst via dør fra soverom.

Byggegrunn:
Ukjente masser.

Drenering:
Drenering fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter:
Ringmur av isoblokker.

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmur av betongstein.

**Hvitevarer og tilbehør**
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

**Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig**
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

**Brukstillatelse/ferdigattest**
Boligen har ferdigattest datert 19.06.2024. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

**Oppvarming**
Vedfyring, varmepumpe og elektrisk oppvarming.
Det er elektriske varmekabler i entré/trappegang, WC/vaskerom og bad.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.
Varmekilder er ikke funksjonstestet.

**Internett- og tv-leverandør**
Kabel-TV fra Signal Bredbånd AS - Altibox-avtale.
Dekoder følger leilighet ved salg, selger må si opp sin tilknytning ved flytting. Ny beboer må betale kr 500 for tilknytning til Signal Bredbånd.

**Adgang til utleie**
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de to siste år. Framleie kan da skje for inntil 3 år. Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i borettslagsloven.

**Radon**
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

**Regulering**
Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan for Sandnes skole-Horvnes del 1 med planiD 504248, datert 24.06.1998. I følge kommuneplanens arealdel skal reguleringsplanen fortsatt gjelde.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

**Skattemessig formuesverdi**
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn
kr 1 036 589,- for 2021
Sekundærverdi kr 3 731 719,-.

**Andel felles formue**
kr 20 298,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2022

# Andre opplysninger

**Visning**
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

**Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel**
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.
Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det godtas kun inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

**Budgivning**
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eindommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

**Personvern**
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført,

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1nn.no/personvern

**Overtakelse**
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato i eventuelt bud.

Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

**Forkjøpsrett/godkjenning**
Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Frist for å melde forkjøpsretten er 20 dager etter at forretningsfører har fått melding om salget. Hvis borettslaget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan få ny eier så er fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende 5 virkedager. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg.

**Eier**
Hoda Qassem A Al-Khafaji og Ali Hadi

**Heftelser og servitutter**
Seksjonering
Dagboknr.: 1082330
Dato: 12.12.2013
SNR: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1 / 2

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

**Meglers vederlag**
Fastprovisjon kr 39 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 490,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 9 980,- (inkl. mva).

Ved avtalt provisjonsbetaling/fastpris, har Oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, tilrettelegging, grunnboksutskrift, Effekt, internettpakke og andre vederlag ihht oppdragsavtale samt eksterne utlegg dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper.

**Andre rettigheter og forpliktelser**
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen

**Tilstandsrapport/takst**
Utført av Dag Ottar Mikalsen i Verdi EiendomsTakst AS den 07-02-2024.
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling. Av rettledningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

**Boligselgerforsikring**
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 12 million kroner bestilt før 17.oktober 2022, men økt til 14 millioner kroner om forsikring er bestilt f.o.m. 17. oktober 2022. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

**Boligkjøperforsikring**
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no.

Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

**Avtalebetingelser**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.
Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

**Vedlegg**
Tilstandsrapport, datert 07.02.24
Selgers egenerklæring, datert 08.08.2024
Energiattest, datert 14.11.2013
Vedtekter
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2022
Protokoll fra årsmøte 2023

Bygningstegninger, datert 07.06.2012
Midlertidig brukstillatelse, datert 21.08.23
Seksjonering, datert 12.12.2013
Matrikkelrapport, datert 21.01.2023
Grunnkart, datert 21.01.2023
Kommuneplan, datert 21.01.2023
Reguleringsplan, datert 21.01.2023
Nabolagsprofil

**Finansiering**
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

**Forsikring**
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

**Verdivurdering**
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

**Oppdragsansvarlig**
Rikard Myrvang
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 915 97 036
E-post: rikard.myrvang@em1nn.no

Jan Øyvind Westby
Avdelingsleder/Eiendomsmegler
Telefon: 907 11 659
Epost: jan.westby@em1nn.no

**Foretakets adresse og organisasjonsnummer**
EiendomsMegler 1 Sandnessjøen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Torolv Kveldulvsons gate 29, 8800 Sandnessjøen
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø



*En innholdsrik bolig med flere terrasser, tre soverom og to bad*




ILLUSTRASJON


LUSTRASJON




LLUSTRASJON



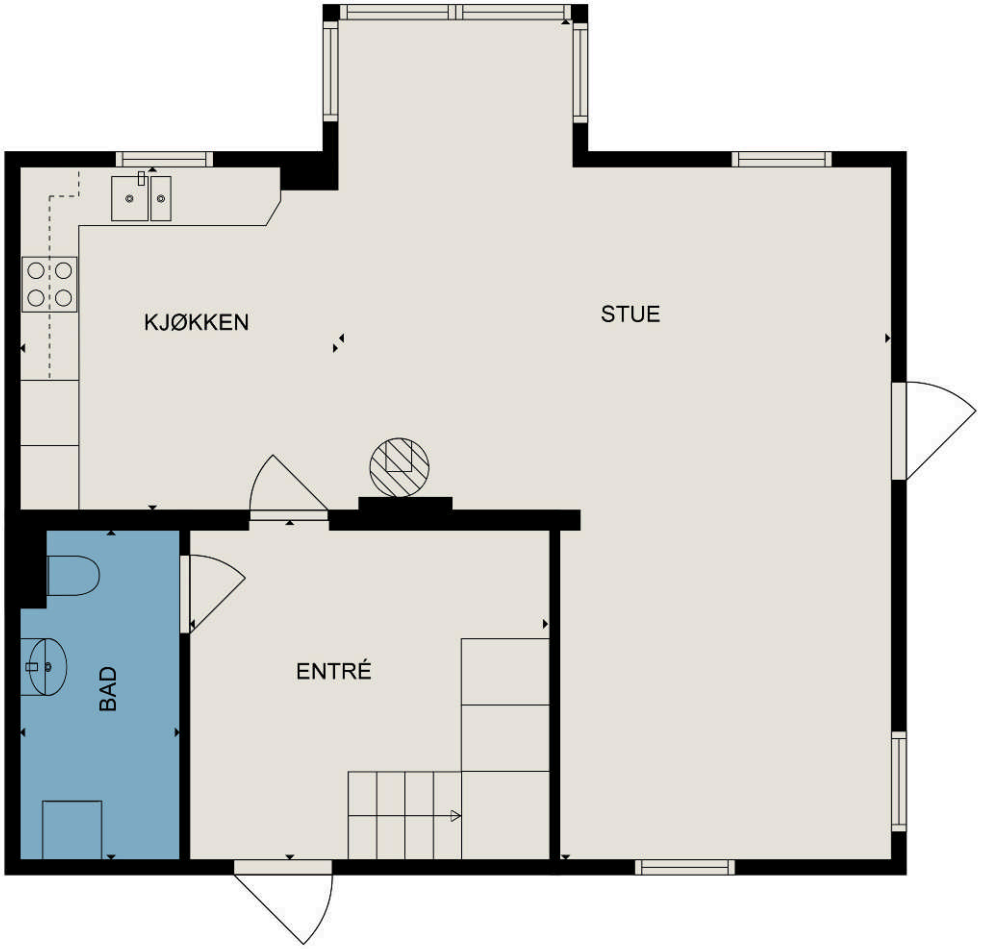






ILLUSTRASJON


BOSCH




*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

# Plantegning




*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

# FINN SKJALGES VEI 6B

## Nabolaget Matstia/Kroken/Kvernåsen - vurdert av 30 lokalkjente

**NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR**

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **HIAS**<br>Linje 205 | 3 min<br>0.2 km | |
| **Sandnessjøen lufthavn Stokka** | 11 min | |

## SKOLER

| | |
|---|---|
| **Sandnes barneskole (1-4 kl.)**<br>154 elever, 8 klasser | 9 min<br>0.6 km |
| **Bjarnetjønna skole (5-7 kl.)**<br>234 elever, 13 klasser | 4 min<br>2.4 km |
| **Sandnessjøen ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>211 elever, 18 klasser | 6 min<br>3.4 km |
| **Sandnessjøen videregående skole**<br>400 elever, 20 klasser | 6 min<br>3.2 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| **LAD OPP - Kulturbadet Sandnessjøen** | 24 min |
| **Recharge Sandnessjøen** | 24 min |

> «Her er det trygt og godt å bo. Store hager, hyggelige naboer, nært skole med lekeapparater, akebakke og fotballbaner.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

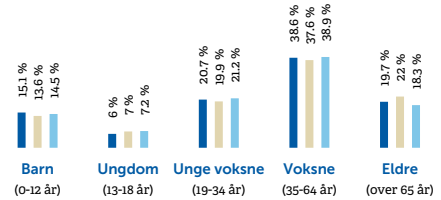
## KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 69/100

## NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Matstia/Kroken/Kvernåsen | 1 277 | 635 |
| Sandnessjøen | 6 006 | 2 946 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| **Sandnes barnehage (1-5 år)**<br>44 barn | 8 min<br>0.6 km |
| **Sandnessjøen barnehage (0-5 år)**<br>107 barn | 4 min<br>2.6 km |
| **Posthornet barnehage (1-4 år)**<br>17 barn | 5 min<br>2.8 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| **Kiwi Sandnessjøen** | 12 min |
| **Rema 1000 Sandnessjøen**<br>Post i butikk | 24 min<br>1.8 km |

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 88/100

## TRAFIKK

Lite trafikk 86/100

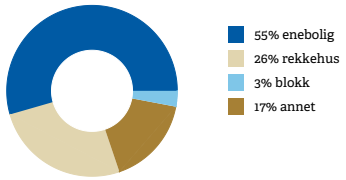
## STØYNIVÅET

Lite støynivå 85/100

## SPORT

| | |
|---|---|
| **Sandnes barneskole**<br>Aktivitetshall, fotball | 7 min<br>0.5 km |
| **Bjarnetjønna skole**<br>Aktivitetshall, ballspill | 4 min<br>2.3 km |
| **Feel24 Sandnessjøen** | 25 min |
| **IFORM Sandnessjøen** | 24 min |

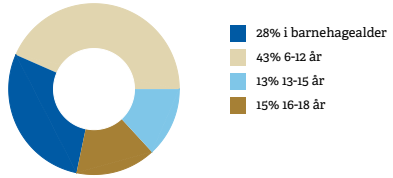
## BOLIGMASSE



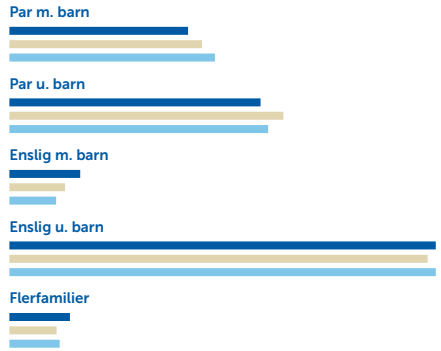

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **AMFI Skansen** | 25 min |
| **Apotek 1 Sandnessjøen** | 24 min |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




## FAMILIESAMMENSETNING



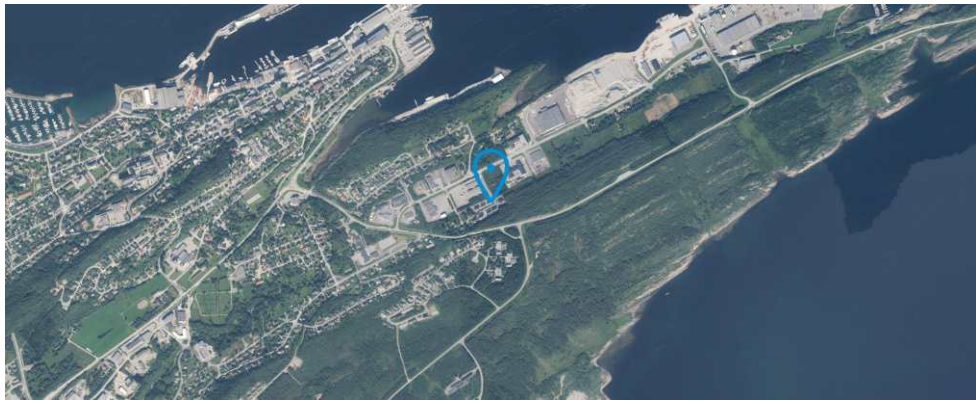

## SIVILSTAND

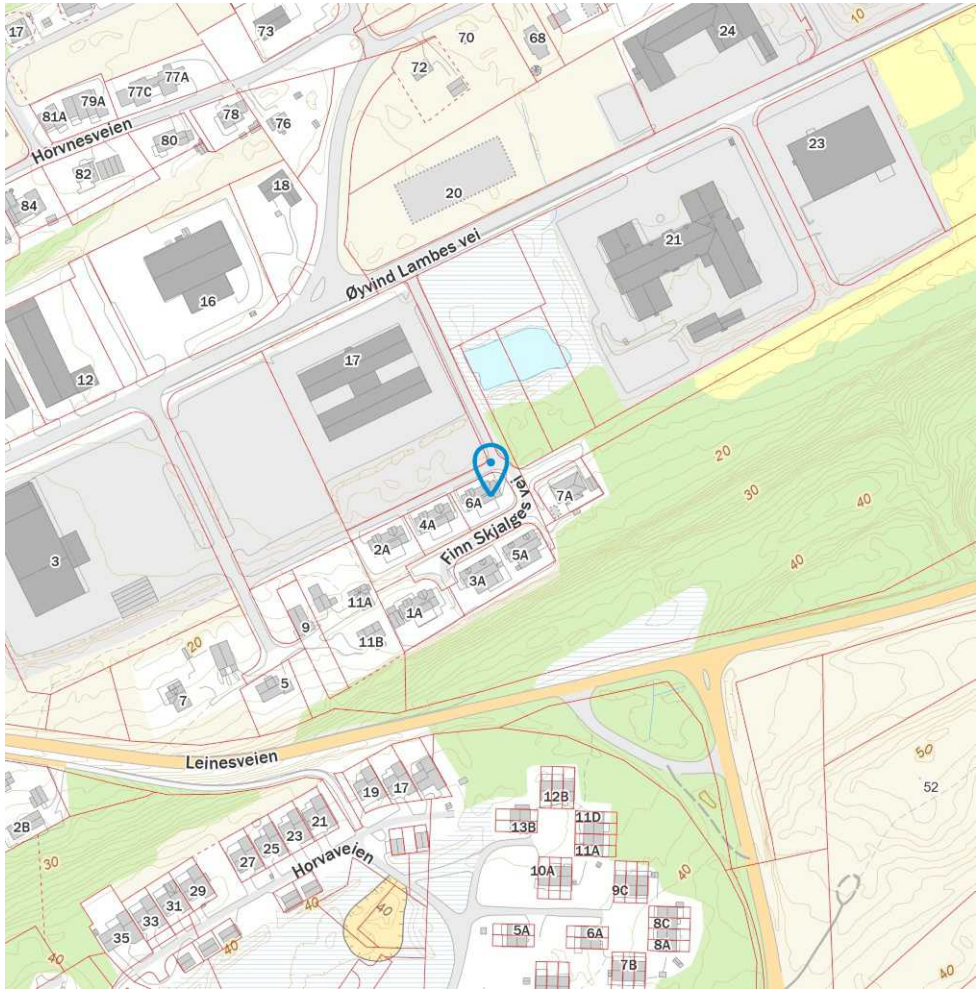
| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | 30% | 33% |
| **Ikke gift** | 55% | 54% |
| **Separert** | 10% | 9% |
| **Enke/Enkemann** | 4% | 4% |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS avd. Sandnessjøen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS avd. Sandnessjøen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024






Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS avd. Sandnessjøen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



# Tilstandsrapport

Finn Skjalges vei 6B, 8803 SANDNESSJØEN
ALSTAHAUG kommune
gnr. 39, bnr. 63, snr. 2
Andelsnummer 4

## Markedsverdi

**1 800 000**

**Areal (BRA): Halvpart av tomannsbolig 138 m²**



**Befaringsdato:** 07.02.2024 **Rapportdato:** 08.02.2024 **Oppdragsnr.:** 12315-1432 **Referansenummer:** KK1608

**Autorisert foretak:** Verdi EiendomsTakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Dag Ottar Mikalsen **Vår ref:** Ørjan Klausen

Verdi Eiendomstakst VET.NO

Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Verdi Eiendomstakst

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

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

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




**Rapportansvarlig**

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

**Medansvarlig**

Jørgen Kulstad
Uavhengig Takstingeniør
jorgen@vet.no
483 05 020






# 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 byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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, branncelle 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 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.

TG 0

**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.

TG 1

**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.

TG 2

**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.

TG 3

**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.

TG IU

**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





Finn Skjalges vei 6B, 8803 SANDNESSJØEN
Gnr 39 - Bnr 63
1820 ALSTAHAUG

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

# Beskrivelse av eiendommen

**Halvpart av tomannsbolig - Byggeår: 2012**

Gå til side

UTVENDIG

Betongtakstein fra byggeår.
Det bemerkes at bygningsdelen kommer inn under borettslagets vedlikeholdsansvar.
Renner og nedløp av metall. Stige av metall til pipen. En luftehatt på taket. Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Det bemerkes at bygningsdelen kommer inn under borettslagets vedlikeholdsansvar.
Yttervegger av bindingsverk av tre, som basert på tykkelsen er isolert med 25 cm isolasjon.
Yttervegger er utvendig tekket med stående liggende kledning.
Det bemerkes at bygningsdelen kommer inn under borettslagets vedlikeholdsansvar.
Saltak takkonstruksjon av tre
Adkomst til takkonstruksjonen via luke i himling i loftsetasjen.
Det bemerkes at bygningsdelen kommer inn under borettslagets vedlikeholdsansvar.
Vinduer av PVC med 3-lags isolerglass, vinduer er fra byggeår.
1. etasje.
Inngangsdør: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Terrassedør: isolert dør av PVC med 3-lags isolerglassfelt fra byggeår.

2. etasje.
Terrassedør soverom 1: Isolert dør av PVC med 2-lags isolerglassfelt fra 2023.
Terrassedør soverom 2: Isolert dør av PVC med 2-lags isolerglassfelt fra 2023
Terrassedør soverom 3: Isoler dør av PVC med 3-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Terrasse på ca. 56 m2 med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm.
Adkomst fra hage/gårdsplass og via dør fra stuen.
Terrassen var delvis dekket av snø ved befaring.
balkong på ca. 5,5 m2 med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm.
Adkomst via dør fra to av soverommene.
Terrasse på ca. 32 m2. Terrassen mangler rekkverk.
Adkomst via dør fra soverom.

Gå til side

INNVENDIG

Gulv er tekket med fliser, parkett og laminat.
Gulvvarme:
1. etasje: Elektriske varmekabler i entre/trappegang og på wc/vaskerom.
Loftetasje: Elektriske varmekabler på bad/wc.

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

Himlinger er tekket med malt gips.
Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra 1. etasje og over tak. Pipeløpet har et fastmontert ildsted, lukket vedovn i stuen.
Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje: Tett tretrapp med sving.
Malte slette dører.

Gå til side

VÅTROM

# Beskrivelse av eiendommen

Wc/vaskerom
Våtrommet er fra byggeår. Takstmannen har ikke blitt fremlagt dokumentasjon på utførelsen.
Innhent dokumentasjon om mulig.
Vegger er tekket med malt gips.
Himling er tekket med malt gips.
Gulv er tekket med flis.
Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Veggmontert servang med ett-greps blandebatteri.
Speilskap montert over servant.
Veggmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Baderommet har mekanisk avtrekk via boligens ventilasjonsanlegg, og naturlig ventilasjon via luftespalte under døren.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Grenser mot yttervegg og tilliggende leilighet.

Bad/wc
Våtrommet er fra byggeår. Takstmannen har ikke blitt fremlagt dokumentasjon på utførelsen.
Innhent dokumentasjon om mulig.
Vegger er tekket med flis.
Himling er tekket med malt gips.
Gulv er tekket med flis.
Gulvet har fall mot sluk.
Varmekabler i gulv.
Det bemerkes at fliser normalt har høyere fuktinnhold, normal fuktverdi i fliser ligger mellom 16-23%.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Laminert skrog med laminerte fronter. Speilskap med integrert lys.
Veggmontert toalett.
Dusjkabinett og badekar.
Baderommet har mekanisk avtrekk via boligens ventilasjonsanlegg, og naturlig ventilasjon via luftespalte under døren.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Gå til side

KJØKKEN
Laminerte skrog med profilerte fronter.
Laminerte benkeplater.
Fliser og malte panelplater på vegger mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Integrert komfyr og platetopp.
Integrert kjøle-fryseskap.
Mekanisk avtrekk over koketopp.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger av plast (rør-i-rør) og kobber (på teknisk rom med utvendig adkomst).
Rørfordelerskap plassert på wc/vaskerom i 1. etasje.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Luft-til-luft varmepumpe av merket Wilfa fra 2013, montert i stue/kjøkken.
Varmtvannsbereder plassert i teknisk rom med utvendig adkomst
Merke: Oso.
Liter: 198
Watt: 1950.
Produsert: 2013.
Boligen har sentralstøvsuger av merket Villavent, plassert i teknisk rom med utvendig adkomst .
Sentralstøvsugeren har to tilkoblingspunkt.
Det bemerkes at sentralstøvsuger ikke ble funksjonstestet ved befaring.
El-skap fra byggeår plassert i teknisk rom med utvendig adkomst.
Automatsikringer og måler.
4x50 amp hovedsikring.

Gå til side

TOMTEFORHOLD
Fritidseiendommen er oppført på ukjente masser.
Det bemerkes at grunnforholdene ikke er vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.
Drenering fra byggeår.
Det bemerkes at drenering kommer inn under borettslagets vedlikeholdsansvar.
Ringmur av isoblokker.
Forstøtningsmur av betongstein.





Finn Skjalges vei 6B, 8803 SANDNESSJØEN
Gnr 39 - Bnr 63
1820 ALSTAHAUG

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

# Beskrivelse av eiendommen

**Markedsvurdering**

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 138 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 138 m² |
| Totalpris | 3 150 000 |

**Arealer**

Gå til side

**Oversikt over totalt bruksareal ( BRA m² )**

**Halvpart av tomannsbolig**

| ETASJE | Internt bruksareal BRA-i | Eksternt bruksareal BRA-e | Innglasset balkong BRA-b | SUM |
|---|---|---|---|---|
| 1. etasje | 69 | 7 | 0 | 76 |
| Loftsetasje | 62 | 0 | 0 | 62 |
| **Sum** | **131** | **7** | **0** | |
| **Sum BRA** | **138** | | | |

**Befaring - og eiendomsopplysninger**

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 550 000

**Forutsetninger og vedlegg**

Gå til side

**Lovlighet**

Gå til side

**Halvpart av tomannsbolig**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 07.06.2012.
I ettertid er det dog blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

Loftsetasje:
- En del av det som på godkjente tegninger er benevnt "Shower room" benyttes i dag som garderoberom.

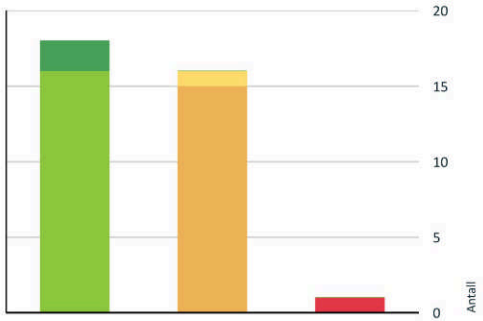
Det bemerkes at det som i dag benyttes som vaskerom i 1. etasjen ikke har noen rombenevnelse på tegningene.
Det bemerkes også at "living room" ved stuen i dag er en del av stuen.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 21.08.2023 på boligen med frist for å søke ferdigattest innen 01.02.2024.

Anbefaling:
- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke Alstahaug kommune om bruksendring/godkjenning av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

# Sammendrag av boligens tilstand

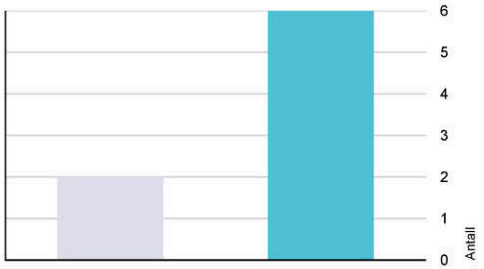
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten bygger videre på tilstandsrapport fra januar 2023. De fleste av bildene som er benyttet i rapporten kommer fra første befaring. Det ble ved revisjonen av rapporten ikke avdekket noen forverring av eksisterende avvik.

## Oppsummering av avvik

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

### Halvpart av tomannsbolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | Gå til side |
| Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| Innvendig > Overflater | Gå til side |
| Innvendig > Innvendige trapper | Gå til side |
| Innvendig > Innvendige dører | Gå til side |
| Våtrom > 1. etasje > Wc/vaskerom > Overflater Gulv | Gå til side |
| Våtrom > 1. etasje > Wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| Våtrom > Loftsetasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| Våtrom > Loftsetasje > Bad/wc > Overflater Gulv | Gå til side |
| Våtrom > Loftsetasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |





Finn Skjalges vei 6B, 8803 SANDNESSJØEN
Gnr 39 - Bnr 63
1820 ALSTAHAUG

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

# Sammendrag av boligens tilstand

| | |
|---|---|
| Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg | Gå til side |

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

| | |
|---|---|
| Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## HALVPART AV TOMANNSBOLIG



**Byggeår**
2012

**Kommentar**
Byggeåret er basert på dato på tegninger.

**Anvendelse**
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

**Standard**
Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning.

**Vedlikehold**
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

Betongtakstein fra byggeår.
Det bemerkes at bygningsdelen kommer inn under borettslagets vedlikeholdsansvar.

### TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall. Stige av metall til pipen. En luftehatt på taket. Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Det bemerkes at bygningsdelen kommer inn under borettslagets vedlikeholdsansvar.

### TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre, som basert på tykkelsen er isolert med 25 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med stående liggende kledning.
Det bemerkes at bygningsdelen kommer inn under borettslagets vedlikeholdsansvar.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltak takkonstruksjon av tre
Adkomst til takkonstruksjonen via luke i himling i loftsetasjen.
Det bemerkes at bygningsdelen kommer inn under borettslagets vedlikeholdsansvar.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Tetting rundt utsparing for pipe er ikke tilfredsstillende.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Mansjett på pipe må festes og klemmes/tapes fast i dampsperren.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Mansjett rundt pipen er ikke tilfredsstillende festet.

### TG 2 Vinduer

Vinduer av PVC med 3-lags isolerglass, vinduer er fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Enkelte vinduer subber mot karm.

**Konsekvens/tiltak**
• Vinduer må justeres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 1 Dører

1. etasje.
Inngangsdør: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Terrassedør: isolert dør av PVC med 3-lags isolerglassfelt fra byggeår.

2. etasje.
Terrassedør soverom 1: Isolert dør av PVC med 2-lags isolerglassfelt fra 2023.
Terrassedør soverom 2: Isolert dør av PVC med 2-lags isolerglassfelt fra 2023
Terrassedør soverom 3: Isoler dør av PVC med 3-lags isolerglassfelt fra byggeår.

### TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger





Finn Skjalges vei 6B, 8803 SANDNESSJØEN
Gnr 39 - Bnr 63
1820 ALSTAHAUG

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

# Tilstandsrapport

Terrasse på ca. 56 m2 med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm.
Adkomst fra hage/gårdsplass og via dør fra stuen. Terrassen var delvis dekket av snø ved befaring.
balkong på ca. 5,5 m2 med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm.
Adkomst via dør fra to av soverommene.
Terrasse på ca. 32 m2. Terrassen mangler rekkverk.
Adkomst via dør fra soverom.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på terrassen over inngangspartiet.
Det er registrert råteskade på bærende søyle for terrasse over inngangsdør.

**Konsekvens/tiltak**
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Utvendig vedlikehold er under borettslagets vedlikeholdsplikt.
Borettslaget har planer om å montere rekkverk på terrassen

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Terrassen mangler rekkverk.



Det er råteskade på søyle.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv er tekket med fliser, parkett og laminat.
Gulvvarme:
1. etasje: Elektriske varmekabler i entre/trappegang og på wc/vaskerom.
Loftetasje: Elektriske varmekabler på bad/wc.

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

Himlinger er tekket med malt gips.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er registrert bom under fliser i entre.
Det er hakk/sår i parkett på stue/kjøkken.
Det er fuktsvell på gulvlist i entre/trappegang.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Hvis hele flisen ikke har kontakt med underlaget, og luftlommer oppstår blir dette kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.
Vær oppmerksom ved bruk.
Utskifting av gulvlister med skader kan vurderes.

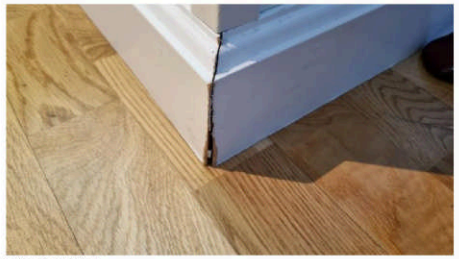


Fuktsvell på gulvlist.



Hakk sår i parkett.

# Tilstandsrapport



Skade på gulvlist.

### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra 1. etasje og over tak. Pipeløpet har et fastmontert ildsted, lukket vedovn i stuen.

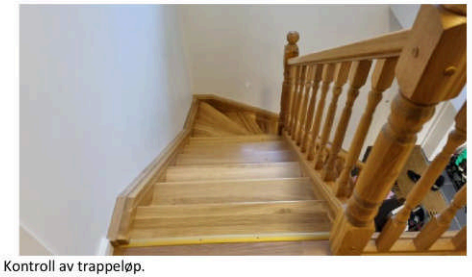
### TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje: Tett tretrapp med sving.

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

Åpninger i rekkverket er noen millimeter større enn 10 cm.

**Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Kontroll av trappeløp.

### TG 2 Innvendige dører

Malte slette dører.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Noe skader/fuktsvell på enkelte dørblader.

**Konsekvens/tiltak**
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Sprekk i dørterskel på dør mellom trappegang og stue/kjøkken.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > WC/VASKEROM

#### Generell

Våtrommet er fra byggeår. Takstmannen har ikke blitt fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Innhent dokumentasjon om mulig.

### 1. ETASJE > WC/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med malt gips.
Himling er tekket med malt gips.

### 1. ETASJE > WC/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulv er tekket med flis.
Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.

**Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

Det ble målt forhøyde fuktverdier. Det bemerkes at fliser normalt har høyere fuktinnhold, normal fuktverdi i fliser ligger mellom 16-23%.

**Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Overvåk tilstanden.



Finn Skjalges vei 6B, 8803 SANDNESSJØEN
Gnr 39 - Bnr 63
1820 ALSTAHAUG

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

# Tilstandsrapport



Det ble målt forhøyde fuktverdier.

### 1. ETASJE > WC/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

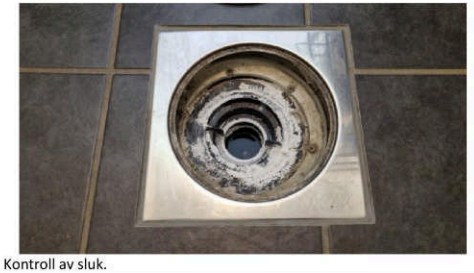
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Umiddelbare tiltak ikke nødvendig, våtrommet har en forventet levetid på ca. 20 år.



Kontroll av sluk.

### 1. ETASJE > WC/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert servang med ett-greps blandebatteri.
Speilskap montert over servant.
Veggmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

### 1. ETASJE > WC/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk via boligens ventilasjonsanlegg, og naturlig ventilasjon via luftespalte under døren.

### 1. ETASJE > WC/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Grenser mot yttervegg og tilliggende leilighet.

### LOFTSETASJE > BAD/WC

#### Generell

Våtrommet er fra byggeår. Takstmannen har ikke blitt fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Innhent dokumentasjon om mulig.

### LOFTSETASJE > BAD/WC

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med flis.
Himling er tekket med malt gips.

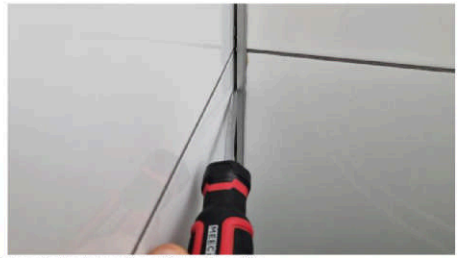
**Vurdering av avvik:**
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er fuktsvell på gerikt og utforing på vindu ved badekar.
Det er registrert utettheter i innvendige hjørner på vegg.

**Konsekvens/tiltak**
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Utettheter i innvendig hjørner må tettes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Det er utettheter mellom hjørnelist og flis.

# Tilstandsrapport



Det er fuktsvell på gerikt og utforing.

LOFTSETASJE > BAD/WC

### TG 2 Overflater Gulv

Gulv er tekket med flis.
Gulvet har fall mot sluk.
Varmekabler i gulv.
Det bemerkes at fliser normalt har høyere fuktinnhold, normal fuktverdi i fliser ligger mellom 16-23%.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Kontroll av fukt og fall. Ingen unormale fuktverdier ble registrert.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

I henhold til høydeforskjell på under 25 mm fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel, vær oppmerksom ved bruk.
Hvis hele flisen ikke har kontakt med underlaget, og luftlommer oppstår blir dette kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning. Vær oppmerksom ved bruk.



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

LOFTSETASJE > BAD/WC

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Umiddelbare tiltak ikke nødvendig, våtrommet har en forventet levetid på ca. 20 år.



Kontroll av sluk.

LOFTSETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blandebatteri.
Laminert skrog med laminerte fronter. Speilskap med integrert lys.
Veggmontert toalett.
Dusjkabinett og badekar.

LOFTSETASJE > BAD/WC

### TG 1 Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk via boligens ventilasjonsanlegg, og naturlig ventilasjon via luftespalte under døren.

LOFTSETASJE > BAD/WC

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

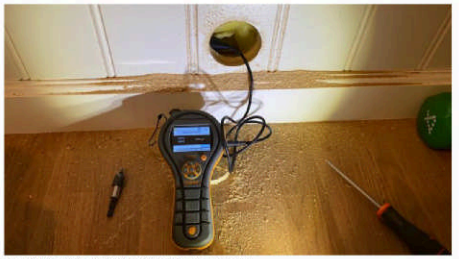
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Finn Skjalges vei 6B, 8803 SANDNESSJØEN
Gnr 39 - Bnr 63
1820 ALSTAHAUG

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

# Tilstandsrapport



Ingen forhøyde fuktverdier ble registrert.

## KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Laminerte skrog med profilerte fronter.
Laminerte benkeplater.
Fliser og malte panelplater på vegger mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Integrert komfyr og platetopp.
Integrert kjøle-fryseskap.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er ikke fagmessig utførelse på sokkellist.
Det er fuktsvell i vegg over benkeplate, dette kommer av at plater på vegg ikke tåler vann.

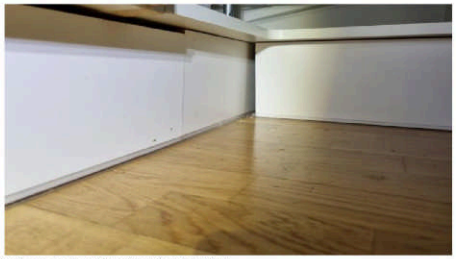
**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Montering av materialer som tåler vann på vegger som er utsatt for vannsøl bør vurderes/påregnes.
Sokkellist bør monteres fagmessig/tilfredsstillende.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Ikke fagmessig utførelse på sokkellist.



Ikke fagmessig utførelse på sokkellist.



Fuktsvell i vegg.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over koketopp.



Funksjonstest av avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannledninger av plast (rør-i-rør) og kobber (på teknisk rom med utvendig adkomst).
Rørfordelerskap plassert på wc/vaskerom i 1. etasje.

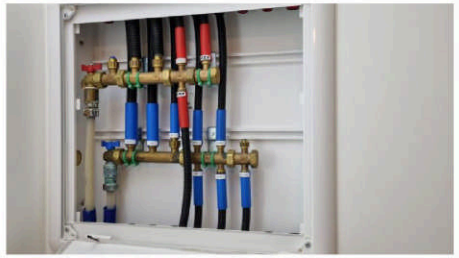
**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

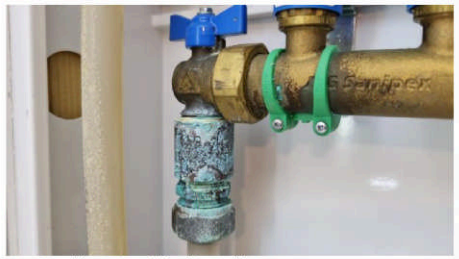
# Tilstandsrapport

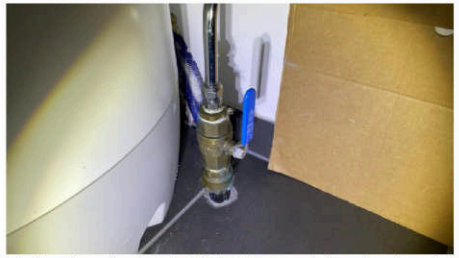
Det er registrert eiring/korrosjon på fordelerstokk i rørfordelingsskap på wc/vaskerom i 1. etasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser på hva som forårsaker eiring/korrosjon på fordelerstokk.


Kontroll av fordelerstokker og stoppekraner.


Det er eiring/korrosjon på fordelerstokk.


Kontroll av stoppekran montert i teknisk rom med utvendig adkomst.

## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det er stakepunkt via sluk.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser om det er nødvendig med stakepunkt/luke innvendig på avløpsanlegget.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket Wilfa fra 2013, montert i stue/kjøkken.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i teknisk rom med utvendig adkomst
Merke: Oso.
Liter: 198
Watt: 1950.
Produsert: 2013.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I 2010 innførte NEK (Norsk Elektroteknisk Komité) et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det anbefales å få montert fast tilkobling selv om det ikke er et krav etter gjeldende forskrift.

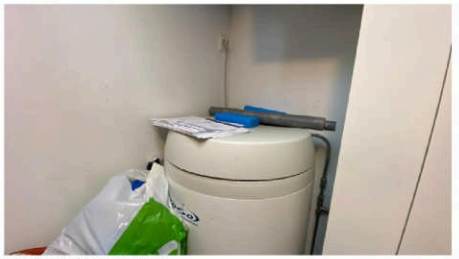
**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Finn Skjalges vei 6B, 8803 SANDNESSJØEN
Gnr 39 - Bnr 63
1820 ALSTAHAUG

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

# Tilstandsrapport


Kontroll av varmtvannstank.

## TG 1 Andre installasjoner

Boligen har sentralstøvsuger av merket Villavent, plassert i teknisk rom med utvendig adkomst . Sentralstøvsugeren har to tilkoblingspunkt.
Det bemerkes at sentralstøvsuger ikke ble funksjonstestet ved befaring.

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

El-skap fra byggeår plassert i teknisk rom med utvendig adkomst.
Automatsikringer og måler.
4x50 amp hovedsikring.

**Spørsmål til eier**

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
   **El-installasjonen er fra byggeår.**
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Det foreligger sluttkontroll på el-anlegget fra da boligen ble bygget.**
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei El-anlegget har ikke vært kontrollert av DLE (Linea).**
4. Forekommer det at sikringene løses ut?
   **Nei**
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

6. 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**
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

8. 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**
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   **Ja**
10. 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 el-anlegget ble installert og det ikke har vært utført kontroll, anbefales det en kontroll av el-installasjon. (TG2)**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**


Kontroll av el-skap og kursfortegnelser.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Fritidseiendommen er oppført på ukjente masser.
Det bemerkes at grunnforholdene ikke er vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

## TG 1 Drenering

Drenering fra byggeår.
Det bemerkes at drenering kommer inn under borettslagets vedlikeholdsansvar.

# Tilstandsrapport

**TG 1 Grunnmur og fundamenter**

Ringmur av isoblokker.

**TG 1 Forstøtningsmurer**

Forstøtningsmur av betongstein.





Finn Skjalges vei 6B, 8803 SANDNESSJØEN
Gnr 39 - Bnr 63
1820 ALSTAHAUG

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

# Konklusjon og markedsvurdering

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

138 m²/131 m²

*Halvpart av tomannsbolig:* Entré, 2 Bad, Stue/kjøkken, Teknisk rom, Bod, Gang, 3 Soverom, Garderobe

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 1 800 000

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 4 550 000

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

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

| | | |
|---|---|---|
| **Markedsverdi uten fradrag** | | **3 150 000** |
| Tillegg for andel fellesformue | + | 16 340 |
| Fradrag for andel felles gjeld | - | 1 380 914 |
| **Konklusjon markedsverdi** | | **1 800 000** |

**Markedsvurdering**

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

## Sammenlignbare salg

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Finn Skjalges vei 2 A ,8803 SANDNESSJØEN<br>126 m² 2013 3 sov | 17-11-2014 | 2 500 000 | **2 350 000** | 0 | 2 350 000 | **18 651** |
| 2 | Finn Skjalges vei 2 B ,8803 SANDNESSJØEN<br>122 m² 2014 3 sov | 03-09-2020 | 0 | **2 350 000** | 0 | 2 350 000 | **19 262** |
| 3 | Finn Skjalges vei 7A ,8803 SANDNESSJØEN<br>119 m² 2012 3 sov | | 3 300 000 | **3 090 000** | 0 | 3 090 000 | **25 966** |
| 4 | Kong Inges gate 24 A ,8803 SANDNESSJØEN<br>86 m² 2013 3 sov | 20-07-2022 | 0 | **900 000** | 1 830 400 | 2 730 400 | **31 749** |

**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. | 105 396 |
| Normale årlige innvendige vedlikeholdskostnader av leiligheten; beløp estimert av takstmannen: | Kr. | 24 000 |
| Takstmannen har ikke estimert årlig kostnad for energiforbruk. Dette da energiforbruket vil variere i forhold til det antall personer som bor i en bolig, mengden av varmtvann som brukes etc. | Kr. | 0 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | **129 500** |

## Teknisk verdi bygninger

**Halvpart av tomannsbolig**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 4 300 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 480 000 |
| **Sum teknisk verdi - Halvpart av tomannsbolig** | Kr. | | **3 820 000** |
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **3 820 000** |

## 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. | 750 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | **750 000** |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | **4 550 000** |



Finn Skjalges vei 6B, 8803 SANDNESSJØEN
Gnr 39 - Bnr 63
1820 ALSTAHAUG

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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



### Hva er bruksareal?

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

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



### Hva er måleverdig areal?

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

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

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

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

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

# Arealer

## Halvpart av tomannsbolig

### Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) |
| 1. etasje | 69 | 7 | | 76 | 56 | |
| Loftsetasje | 62 | | | 62 | 38 | |
| **SUM** | **131** | **7** | | | **94** | |
| **SUM BRA** | **138** | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | Entré , Wc/vaskerom, Stue/kjøkken | Teknisk rom med utvendig adkomst, Bod m/ utvendig adkomst | |
| Loftsetasje | Trappegang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad/wc, Garderobe | | |

**Kommentar**

Det bemerkes at teknisk rom med utvendig adkomst er benevnt som BRA-e i ny arealstandard NS 3940-2023.
Boligen har i tillegg en bod med utvendig adkomst på ca. 2,8 m2. Dette arealet er medtatt som BRA-e i henhold til ny arealstandard NS 3940-2023. Arealet er ikke medtatt i gammel arealstandard.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 07.06.2012.
I ettertid er det dog blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

Loftsetasje:
- En del av det som på godkjente tegninger er benevnt "Shower room" benyttes i dag som garderoberom.

Det bemerkes at det som i dag benyttes som vaskerom i 1. etasjen ikke har noen rombenevnelse på tegningene.
Det bemerkes også at "living room" ved stuen i dag er en del av stuen.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 21.08.2023 på boligen med frist for å søke ferdigattest innen 01.02.2024.

Anbefaling:
- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke Alstahaug kommune om bruksendring/godkjenning av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet.
Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Halvpart av tomannsbolig** | 127 | 8 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 07.2.2024 | Dag Ottar Mikalsen | Takstingeniør |
| | Irene Mikalsen | Takstmedarbeider Verdi EiendomsTakst AS |
| 27.1.2023 | Jørgen Kulstad | Takstingeniør |
| | Jim Thomas Løkås | Takstingeniør |
| | Ali Abdul-Mahdi Hadi | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1820 ALSTAHAUG | 39 | 63 | | 2 | 665 m² | Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister). | Eiet |

**Adresse**

Finn Skjalges vei 6B

**Hjemmelshaver**

Hjemmelshaver av andel: Ali Abdul-Mahdi Hadi 1/2
Hoda Qassem A Al-Khafaji 1/2
Hjemmelshaver av bygningsmasse og tomt: Finn Skjalges Vei Borettslag

**Kommentar**

Angitte tomteareal er felles for tomannsboligen.

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| /FINN SKJALGES VEI BORETTSLAG | 913934946 | | MOBO Helgeland BBL | Hadi Ali Abdul-Mahdi, Al-Khafaji Hoda Qassem Abbas |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Pålydende | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue | Andel fellesgjeld |
|---|---|---|---|---|
| 4 | 5 000 | 880 000 | 16 340 | 1 380 914 *20.01.2023* |

## Årsregnskap

| | | | |
|---|---|---|---|
| Regnskapsår | 2021 | Samlet aksjekapital: | 20 000 |
| Omløpsmidler: | 93 858 | Samlet innskuddskapital: | -52 247 |
| Kortsiktig gjeld (-) | - 28 501 | Langsiktig gjeld (+): | + 9 051 604 |
| Disponible midler: | 65 357 | Langsiktig gjeld og innskuddskapital: | 8 999 357 |

**Kommentar**



Finn Skjalges vei 6B, 8803 SANDNESSJØEN
Gnr 39 - Bnr 63
1820 ALSTAHAUG

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger ca. 2,4 km øst for sentrum av Sandnessjøen. Det er gåavstand til barneskole, barnehage, restaurant, bensinstasjon og dagligvarebutikk.

**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 boliger iht. reguleringsplan for "Sandnes skole og Horvnes del1", plan-ID 504248. Ikrafttredelse 24.06.1998

**Om tomten**

Flat tomt på 665 m2. Tomten er opparbeidet med asfalt, belegningsstein og terrasse. Tomtearealet er felles for tomannsboligen.

**Kommuneplan**

Kommuneplanens arealdel med kystsone 2016-2022. Ikrafttredelse 14.12.2016.
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.

**Servitutter**

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

**Heftelser**

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

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsrett for MOBO medlemmer.

**Bebyggelsen**

Bebyggelsen består av en frittstående tomannsbolig fra 2012, bygd over 2 plan.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende tomannsboliger/flermannsboliger.

**Parkering**

Parkering på egen tomt.

**Oppvarming**

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

**Byggemåte**

Enkel beskrivelse:
Støpt plate, yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende kledning
Saltak takkonstruksjon av tre med ark mot nord-vest, utvendig tekket med betongtakstein.

**Felleskostnader**

Månedlige fellesutgifter til borettslaget er på kroner 8783,-. Registrerte endringer i fellesutgifter: Neste endring 01.07.2024 ny fellesutgift kroner 12506,-.

## Siste hjemmelsovergang

**År**
2014

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| IF skadeforsikring | SP841959 | | | |

**Kommentar**
Forsikringen gjelder alle enhetene i borettslaget. Årlige forsikringsutgifter dekkes gjennom felleskostnader.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 21.08.2023 | Selgers egenerklæring er kontrollert av takstmannen. | Gjennomgått | 5 | Nei |
| MOBO | 20.01.2023 | Opplysninger fra forretningsfører som andelsopplysninger, husordensregler, vedtekter, regnskap generalforsamling og årsrapport. | Gjennomgått | 30 | Nei |
| Alstahaug kommune | 20.01.2023 | Planopplysninger, reguleringsplan, reguleringsplankart, kommuneplan og kommuneplankart. | Gjennomgått | 37 | Nei |
| Statens kartverk | 20.01.2023 | Matrikkelbrev. | Gjennomgått | 7 | Nei |
| Alstahaug kommune | 23.01.2023 | Opplysning fra kommunen om at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i deres arkiver. | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Alstahaug kommune | 20.01.2023 | Grunnkart. | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Alstahaug kommune | 07.06.2012 | Godkjente bygningstegninger av boligen. | Gjennomgått | 5 | Nei |
| Helgeland Kraft AS (Linea) | 26.01.2023 | Opplysninger fra Helgeland Kraft AS (Linea) om at det ikke har vært ført tilsyn på boligens el-anlegg. | Gjennomgått | 1 | Ja |
| Alstahaug kommune | 21.08.2023 | Boligen har fått utstedt midlertidig brukstillatelse. | Gjennomgått | 2 | Nei |



Finn Skjalges vei 6B, 8803 SANDNESSJØEN
Gnr 39 - Bnr 63
1820 ALSTAHAUG

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

**PRESISERINGER**
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER
Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
• 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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.
• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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





**Finn Skjalges vei 6 B, 8803 SANDNESSJØEN**
**913934946/4**
HODA QASSEM A AL-KHAFAJI OG ALI ABDUL-MAHDI HADI
Anlegget har ikke vært kontrollert av DLE

LINEA

Med vennlig hilsen,

**Ketil Olsen**
*Tilsynsleder*
*Det Lokale Eltilsyn*

+47 911 55 084
www.linea.no




# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til eiendommen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Finn Skjalges vei 6 B,
8803 SANDNESSJØEN

- Utfylt av: Hoda Qassem A Al-Khafaji, Ali Abdul-Mahdi Hadi
- Utfylt dato: 08.08.2024 kl. 20:20
- Selger har ikke bodd i boligen i løpet av det siste året
- Eiendommen ble overtatt i 2016





# Utført arbeid

1. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

**Nei**

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

**Nei**

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

**Nei**

4. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

**Nei**

5. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

**Nei**

6. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

**Nei**

7. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

**Nei**

8. Vet du om ufaglærte har gjort arbeid på eiendommen, som burde vært gjort av faglærte?

**ingen**

# Feil og mangler

9. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

**Nei**

10. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

**Nei**

11. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

**Nei**

12. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

**Nei**

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

**Nei**

14. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

**Nei**

15. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/boretslaget?

**Nei**

16. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

**Nei**

17. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

**Nei**

18. Vet du om det er eller har vært feil knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner?

**Nei**

19. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

**Nei**

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

**Nei**

21. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

**Nei**

# Offentlige og private forhold

22. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?

**Nei**

23. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

**Nei**

24. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen/boligen?

**Nei**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

**Nei**

26. Vet du om sameiet/borettslaget/laget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

**Nei**

27. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

**Nei**

28. Er det installert billader på eiendommen/boligen?

**Nei**

Er det problematisk å installere billader på eiendommen/boligen?

**Nei**

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

**Nei**

30. Har eiendommen utleiedel?

**Nei**

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

**Nei**

32. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller om den ligger i et fareområde?

**Nei**

33. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

**Nei**

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Nei

---

35. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Nei

---

36. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja: 1-Huset har egen avkjørsel ikke felles.

2-Spørsmålet angående rekkverk til balkonger og søyler innebærer at ansvaret ligger hos borettslaget. Dette gjelder også for hele den utvendige fasaden, hvor ansvaret også hviler på borettslaget. Materialene er finansiert av borettslaget, men gjennomføringen av arbeidet er valgfri og kan avtales i samråd med borettslaget.

3-Det er meddelt at borettslaget har tatt beslutningen om å erstatte de to dørene til den lille balkongen for de to soverommene. Disse dørene er anskaffet for samtlige enheter i borettslaget.

---



**VEDTEKTER**

for Finn Skjalges Vei borettslag org nr. 913 934 946

tilknyttet
Mo og Omegn boligbyggelag

Vedtatt på stiftelsesmøte den 11.06.2014.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål
Finn Skjalges Vei 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 Alstahaug kommune og har forretningskontor i Rana kommune.

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

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

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

(4) I tillegg har juridisk person rett til å eie inntil 1 av andelene for utleie til arbeidstakere.

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

### 2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes

av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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





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

## 4. Borett og bruksoverlating

### 4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

### 4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, 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 karmer.

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

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

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

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

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

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og





utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

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

### 6-2 Pålegg om salg

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

### 6-3 Fravikelse

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

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

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

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

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

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

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger

styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.



**8-2 Styrets oppgaver**
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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
- 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 framtredende 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.

# Innkalling til generalforsamling i Finn Skjalges vei borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling torsdag 29.06.2023 16:00 i MOBO Sandnessjøen

## Til behandling foreligger følgende saker


1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av stemmeberettigede

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Informasjon fra styret / årsrapport

3 Årsregnskap 2022 med revisors beretning

4 Innkomne saker

4.1 Forsikringssaker

4.2 Forsikringsavtale

4.3 Refinansiering lån

5 Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styreleder for 2 år

5.2 Styremedlem for 2 år

5.3 Varamedlem for 1 år

6 Fastsettelse av godtgjørelse til styret


## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Forslag til vedtak:** Som møteleder velges Lars Helge Fresvik

### 1.2 Valg av sekretær

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

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

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

### 1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

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

Til sammen .. stemmer.

### 1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

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

## 2. Informasjon fra styret / årsrapport

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

## 3. Årsregnskap 2022 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes.

## 4. Innkomne saker

### 4.1 Forsikringssaker

2020 0036: 2.09.2020: Lekkasjer rundt balkongdør på loft har medført vannskader på gulvet på soverom og stue samt himling i stue/kjøkken i Finn Skjalges vei 6A.

21.0288037: Registrert 14.10.2021: Vanninntrenging gjennom balkongdør i 2 etasje har medført skader på parkettgulv på loftet. Finn Skjalges vei 4A.

23.0092601: Registrert 15.05.2023: Dårlig tetting rundt balkongdører på yttervegg har forårsaket vanninntregning inn i bygg. Skader på gulv kjøkken/stue samt soverom i leilighet 2 etg. i Finn Skjalges vei 6A.

### 4.2 Forsikringsavtale

### 4.3 Refinansiering lån

Renter lån:

I dag 4,45%

Fra 09.06.23 4,65%

## 5. Valg i henhold til vedtekter

### 5.1 Styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg

**Forslag til vedtak:** Styreleder er ikke på valg

### 5.2 Styremedlem for 2 år

På valg er:
Stefan Røstad

Terje Røstad

**Forslag til vedtak:** Til styremedlem for 2 år velges:

Maiken Selvåg

Stefan Røstad

### 5.3 Varamedlem for 1 år

På valg er:

Ali Abdul-Mahdi Hadi

## 6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden torsdag 16.06.2022 til torsdag 29.06.2023.

**Forslag til vedtak:** Det utbetales ikke styrehonorar

# Årsrapport Finn Skjalges vei borettslag 2022

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Simon Anfeldt Røstad
Styremedlem, Stefan Røstad
Styremedlem, Terje Røstad
Varamedlem styre, Ali Abdul-Mahdi Hadi

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

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

## Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

## Lagets drift og økonomi

Finn Skjalges vei borettslag består av 4 leiligheter og ligger i Alstahaug kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP841959.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Mo i Rana, 07.06.2023

For Styret i Finn Skjalges vei borettslag

Simon Anfeldt Røstad
Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.06.2023

## Resultatregnskap 2022 Finn Skjalges vei borettslag

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| INNTEKTER | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | | 193 632 | 187 920 | 193 629 | 193 629 |
| IN andel renter og avdrag | | 135 077 | 85 517 | 105 600 | 211 200 |
| Sum inntekter | | 328 709 | 273 437 | 299 229 | 404 829 |
| KOSTNADER | | | | | |
| Revisjonshonorar | 1 | 3 225 | 3 113 | 3 200 | 3 200 |
| Forretningsfrørhonorar | | 34 384 | 33 488 | 34 200 | 35 226 |
| Kontingent boligbyggelag | | 2 000 | 2 000 | 2 000 | 2 000 |
| Drift/vedlikehold | 2 | 6 584 | 18 888 | 4 500 | 4 500 |
| Kabel-tv/internett | | 31 152 | 33 552 | 33 500 | 33 500 |
| Forsikringer | | 21 861 | 19 521 | 20 700 | 21 942 |
| Kommunale avgifter | | 66 676 | 64 230 | 67 500 | 70 557 |
| Verktøy, driftsmateriell, inventar | | 0 | 229 | 0 | 0 |
| Kontorrekvisita, trykksaker | | 357 | 514 | 500 | 500 |
| Telefon og porto | | 95 | 115 | 250 | 250 |
| Andre driftskostnader | 3 | 1 101 | 1 135 | 1 150 | 1 150 |
| Sum kostnader | | 167 435 | 176 784 | 167 500 | 172 825 |
| DRIFTSRESULTAT | | 161 273 | 96 652 | 131 729 | 232 004 |
| FINANSINNTEKT. OG -KOST | | | | | |
| Renteinntekter | | 1 480 | 22 | 200 | 200 |
| Rentekostnader | | 141 421 | 89 795 | 110 750 | 220 867 |
| RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN. | | -139 942 | -89 774 | -110 550 | -220 667 |
| RESULTAT | | 21 332 | 6 879 | 21 179 | 11 337 |
| Overført til dekning av udekket tap | | 21 332 | 6 879 | 0 | 0 |



## Balanse 2022 Finn Skjalges vei borettslag orgnr: 913 934 946

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomt | 4 | 533 000 | 533 000 |
| Bygninger | 5 | 8 401 000 | 8 401 000 |
| Sum anleggsmidler | | 8 934 000 | 8 934 000 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Husleierestanse | | 12 417 | 917 |
| Periodisering kostnader | | 24 486 | 21 861 |
| Bankinnskudd | | | |
| Bankinnskudd | | 80 721 | 71 080 |
| Sum omløpsmidler | | 117 624 | 93 858 |
| SUM EIENDELER | | 9 051 624 | 9 027 858 |

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Andelskapital | | 20 000 | 20 000 |
| Udekket tap | | -50 916 | -72 247 |
| Sum egenkapital | 6 | -30 916 | -52 247 |
| GJELD | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pantelån | 7 | 5 523 657 | 5 531 604 |
| Borettsinnskudd | 8 | 3 520 000 | 3 520 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 9 043 657 | 9 051 604 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 8 783 | 5 967 |
| Mellomregning | | 0 | 130 |
| Leverandørgjeld | | 28 934 | 21 861 |
| Påløpte renter | | 1 165 | 543 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 38 882 | 28 501 |
| Sum gjeld | | 9 082 540 | 9 080 106 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 9 051 624 | 9 027 858 |
| Pantstillelser | 9 | 9 043 657 | 9 051 604 |

Finn Skjalges vei borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

| Simon Anfeldt Rønstad | Stefan Rønstad | Terje Rønstad |
|---|---|---|
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem |





## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. SNRreglene 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 ett 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.

## Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

## Note 1 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar utgjør kr 3 225,-. Honoraret gjelder i sin helhet ordinær revisjon.

## Note 2 - Drift/vedlikehold

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| 6601 Drift/vedlikehold bygg | 0 | 5 488 |
| 6602 Drift/vedlikehold VVS | 3 400 | 3 400 |
| 6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg | 3 184 | 0 |
| 6630 Egenandel forsikringsskader | 0 | 10 000 |
| Sum | 6 584 | 18 888 |

## Drift/vedlikehold

Styret mener at det gjennomfnrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningene.

## Note 3 - Andre driftskostnader

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| 7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr | 1 101 | 1 135 |
| Sum | 1 101 | 1 135 |

## Note 4 - Tomt

Tomta er kjnpt i 2014. Estimert kostpris er kr 533 000,-

## Note 5 - Bygninger

| Navn | Ansk.kost. IB | Tilgang | Regnsk.verdi UB | Kjnps³r |
|---|---|---|---|---|
| Bygninger | 8 401 000 | 0 | 8 401 000 | 2014/2015/2017 |
| Sum bygninger | 8 401 000 | 0 | 8 401 000 | |

## Bygninger, avskrivning

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

## Note 6 - Egenkapital

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Andelskapital | 20 000 | 20 000 |
| Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01. | -72 247 | -79 126 |
| ¡ rets resultat | 21 332 | 6 879 |
| Sum egenkapital pr. 31.12. | -30 916 | -52 247 |



Noter Finn Skjalges vei borettslag orgnr: 913 934 946

## Negativ egenkapital - verdi bygninger

Balansen i ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balansefnrte verdi er lavere enn balansefnrt verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes p³ basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balansefnrte 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 hnyere enn den balansefnrte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til ³ vNre positiv.

## Andeler

Antall andeler i borettslaget er 4.

## Note 7 - Pantegjeld

| Kreditor: | DNB Bank ASA | DNB Bank ASA |
|---|---|---|
| Form³ l: | Utearealer, balkonger | Bygninger |
| L³ nenummer: | 12133964914 | 12128606333 |
| L³ netype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaks³ r: | 2016 | 2014 |
| Rentesats: | 3.85 % | 3.85 % |
| Betingelser: | Flytende rente | Flytende rente |
| Beregnet innfridd: | 30.06.2044 | 30.06.2044 |
| Opprinnelig l³ nebelnp: | 303 000 | 5 280 000 |
| L³ nesaldo 01.01: | 251 604 | 5 280 000 |
| Avdrag i perioden: | 7 947 | 0 |
| L³ nesaldo 31.12: | 243 657 | 5 280 000 |
| Saldo 5 ³ r frem i tid: | 204 307 | 4 636 180 |

## Pantegjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 12128606333 | 4 | 1 320 000 | 5 280 000 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 12133964914 | 4 | 60 914 | 243 656 |

| Forventet m³ nedlig nkning av fellesutgifter ved fnrste avdrag | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Forv. nkning |
|---|---|---|---|
| L³ n 12128606333 har fnrste avdrag 30.12.2024 med kr 86 471 | 4 | 1 320 000 | 3 603 |



133 Finn Skjalges vei borettslag

## IN-l³ n

IN-l³ n (individuell nedbetaling) : Borettslaget har en ordning som innebÑ rer at den enkelte andelseier har mulighet til ³ foreta nedbetaling p³ sin andel av lagets fellesgjeld.Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidig husleie. Andelseier som har foretatt slik nedbetaling har pantesikkerhet for sin innbetaling med sideordnet prioritet med borettslagets pantel³ n. Den bokfÑrte gjeldsposten reduseres i takt med l³ nets ordinÑ re nedbetalingsplan. Annen langsiktig gjeld er andelseiernes innbetaling p³ fellesgjelda. Bokfѵrt verdi av eiendeler er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld.

## Note 8 - Borettsinnskudd

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| 2250 Borettsinnskudd | 3 520 000 | 3 520 000 |
| Sum | 3 520 000 | 3 520 000 |

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Note 9 - Pantstillelser

Bokfѵrt verdi av eiendeler, kr 8 934 000,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjÑr kr 9 043 657,- pr. 31.12.



Noter Finn Skjalges vei borettslag orgnr: 913 934 946

## Disponible midler

| | Regnskap 2022-12 | Regnskap 2021-12 |
|---|---|---|
| A. Disponible midler pr. 01.01. | 65 357 | 67 953 |
| B. Endringer i disponible midler: | | |
| ¡ rets resultat (se resultatregnskap) | 21 332 | 6 879 |
| Avdrag langsiktige l³ n | -7 947 | -9 475 |
| B. ¡ rets endring disponible midler | 13 385 | -2 596 |
| C. Disponible midler | 78 742 | 65 357 |
| | | |
| Kontrolloppstilling | | |
| OmlÑpsmidler | 117 624 | 93 858 |
| Kortsiktig gjeld | -38 882 | -28 501 |
| | | |
| Disponible midler | 78 742 | 65 357 |



133 Finn Skjalges vei borettslag

Resultat og balanse med noter for Finn Skjalges vei borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Finn Skjalges vei borettslag**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Simon Anfeldt Røstad (sign.) | 02.05.2023 |
| Styremedlem | Stefan Røstad (sign.) | 13.04.2023 |
| Styremedlem | Terje Røstad (sign.) | 02.05.2023 |

Til generalforsamlingen i Finn Skjalges vei borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

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

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Mo i Rana, 3. mai 2023
**PricewaterhouseCoopers AS**

Kristin By Farstad

**Kristin By Farstad**
Statsautorisert revisor



FINN SKJALGES VEI BORETTSLAG
c/o MOBO Helgeland BBL
Ranheimgata 3
8622 MO I RANA

Utstedt: 28. november 2022
Avtalenummer: SP841959.10.1 (133)
Avtaleperiode: 01.01.2023 - 31.12.2023

# Hei!

Vedlagt finner du den nye avtalen for kommende forsikringsperiode.

På de neste sidene finner du:

- FORSIKRINGSOVERSIKT
  Gir deg en enkel oversikt over forsikringene du har hos oss.
- FORSIKRINGSDETALJER
  Her finner du forsikringssummer, egenandeler og hva hver enkelt forsikring dekker.
- SIKKERHETSFORSKRIFTER
  Beskriver hvilket ansvar du har for å unngå skader.
- VILKÅR
  Inneholder alle detaljer om hva forsikringen dekker, og hva vi hjelper deg med om du skulle være uheldig å få en skade.

Det er viktig at du leser nøye gjennom og gir oss beskjed dersom det har skjedd endringer i virksomheten som kan ha betydning for forsikringene. Ta gjerne kontakt hvis du er usikker på noe.

Vennlig hilsen
If

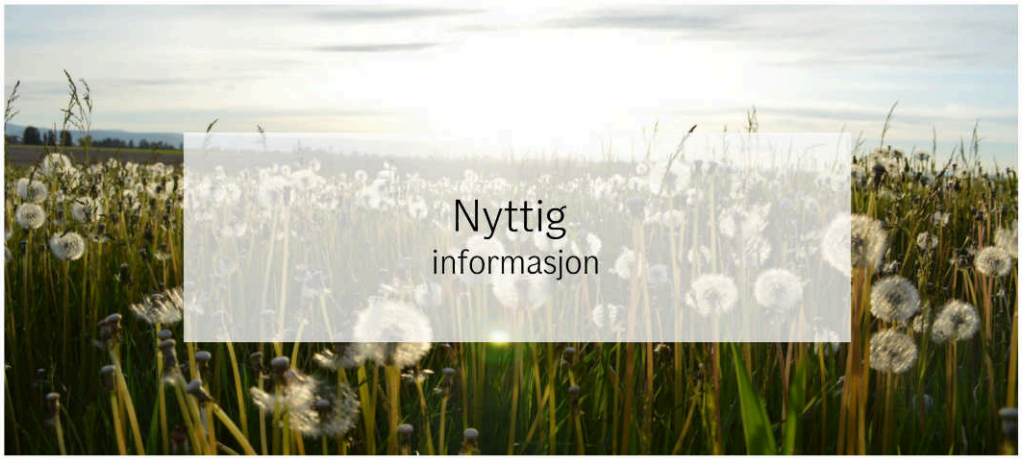
BBL Pivotal

Telefon: +47 24 14 55 20
E-post: total@bblpivotal.no
Adresse: Akersgata 35/39, 0158 OSLO

D1



If
Postadresse: Postboks 240, 1326 Lysaker
Besøksadresse: Drammensveien 264, 0283 Oslo
Telefon: 21 49 24 00
www.if.no/kontakt
If Skadeforsikring NUF, Foretaksregisteret Org.nr: 981 290 666
If Skadeforsikring AB (publ), Org.nr: 516401-8102
Hovedkontor: 106 80 Stockholm




**Dine fordeler i If**

Sammen med BBL Pivotal og boligbyggelagene, har vi utviklet en rekke fordeler som dere får fordi dere er tilknyttet boligbyggelaget, bl.a.:
- Totalforsikring for boligselskap – med bl.a. skadedyrbekjempelse, styreansvar og advokatforsikring.
- Skreddersydde forsikringer
- Skadeforebyggende programmer – vi oppfordrer til å montere lekkasjestoppere og gjennomføre vannsjekk og elsjekk + mye mer. Se alle våre tips og forslag på www.bblpivotal.no/forsikringogskadevern

- Bistand fra boligbyggelaget og If om dere skulle få en skade

Les mer om fordelene på www.if.no/bblp

Er forsikringen oppdatert? Om du har spørsmål, eller ønsker å endre noe, kan du ta kontakt med boligbyggelaget.

Skulle du få en skade på dagtid, melder dere skaden til boligbyggelaget. Om du trenger hjelp etter kontortid, kan du ta kontakt med If.
Hvis det gjelder skadedyrbekjempelse, kan du ringe Anticimex direkte på telefon 41 41 41 28.

GI OSS BESKJED VED ENDRINGER
Vedlagte forsikringsavtale viser hvilke forsikringer du har hos oss og hva de dekker.

Det er viktig at du sjekker at alt ser riktig ut og gir beskjed om det er noe som mangler eller må endres.

OM UHELLET SKULLE VÆRE UTE
Er du uheldig, og får en skade, vil du bli tatt hånd om av dyktige skadebehandlere.

Vi har avtaler med håndverkere og verksteder som prioriterer våre kunder, slik at du kommer raskest mulig tilbake i normal drift.

Ved skade kan du ringe oss døgnet rundt på telefon 21 49 24 00.





# Forsikringsoversikt

## FINN SKJALGES VEI BORETTSLAG
Organisasjonsnummer 913934946

Avtaleperiode:
01.01.2023 - 31.12.2023

| DINE FORSIKRINGER | PRIS FOR AVTALEPERIODEN |
|---|---|
| Eiendomsforsikring | NOK 24 486 |
| Alstahaug, 39/63 og 64, Finn Skjalges Vei 4 a og b, 6 a og b. | |
| 2 tomannsboliger / 4 leiligheter | 24 486 |
| TOTALT | NOK 24 486 |
| Herav naturskade: | 998 |

**If forsikrer ikke aktiviteter underlagt økonomiske sanksjoner**
De generelle vilkårene (Brudd på internasjonal lovgiving, sanksjoner) har bestemmelser som forklarer hvordan forsikringen din begrenses av sanksjoner og forbud som forbyr ulike typer forretninger og transaksjoner, for eksempel handel med Russland. Dette omfatter blant annet eksport, import og transport av ulike varer, men er ikke begrenset til kun dette. Dette betyr at forsikringen din ikke dekker aktiviteter under sanksjoner eller skader knyttet til disse.

RIKTIGE FORSIKRINGSOPPLYSNINGER
Dette forsikringsbeviset viser hva forsikringsavtalen din inneholder. Les nøye gjennom forsikringsbeviset og kontroller at opplysningene er korrekte. Det er viktig at du gir oss beskjed dersom det skjer endringer som kan ha betydning for forsikringene.

Du kan få informasjon om forsikringene i form av standardiserte dokumenter (IPID) her: if.no/ipid

# Vi informerer



## Endringer i forsikringen

Nedenfor finner du nyttig informasjon og endringer som kan gjelde for forsikringene dine.

***Environmental, Social and Governance (ESG) krav***

I If tar vi et stort ansvar for å etterleve kravene som stilles i UN Global Compact og på den måten ivareta vårt samfunnsansvar. Vi legger til grunn at dette også gjelder våre samarbeidspartnere og kunder. Dette kan føre til at vi ikke ønsker å inngå eller fornye en forsikringsavtale for bedrifter som ikke oppfyller disse kravene.

## Vilkårsendringer

Generelle vilkår (GEN2-8)

Vi har gjort endringer i vilkåret slik at rekkefølgen på punktene og oppsettet er noe annerledes enn tidligere. Endringene ble innført 19.11.2021. Innholdet er fortsatt det samme, men med noen omformuleringer. Vi har også lagt til to punkter som omhandler «mangelfull/feilaktig utført reparasjon» og «ikke deklarerte gjenstander».

**Begrensninger/presiseringer**

- Det er nå vilkårsfestet i generelle vilkår at If ikke svarer for mangelfull/feilaktig reparasjon, eller følgeskader etter slik reparasjon, med mindre de nye skadene er dekningsmessige i henhold til forsikringens vilkår. Dette er en begrensning som allerede følger av flere produktvilkår, slik at det for mange kunder ikke er en ny begrensning.

- Forsikringen omfatter ikke erstatning for gjenstander som er kjøpt eller mottatt som gave, utenfor Norge, og som ikke er deklarert ved innførsel i henhold til gjeldende regelverk. Dette er en begrensning som allerede følger av mange produktvilkår, slik at det for de fleste kunder ikke er en ny begrensning.

**Endringer av generelle vilkår grunnet nye bestemmelser i forsikringsavtaleloven (endringene ble innført 21.10.2022):**

I forbindelse med at forsikringsavtaleloven fikk en rekke nye bestemmelser gjeldende fra 1. juli 2022, er det inntatt fravikelser fra noen av bestemmelsene. Fravikelsene står i generelle vilkår pkt 4.17 og gjelder kommunikasjon, prekontraktuelle plikter, bevisbyrde, erstatning for pliktbrudd og klageregler.

## Prisendringer

Fordi vi ser en utvikling med stadig flere skader, må vi dessverre øke prisen på forsikringer for enkelte kunder.

Ta gjerne kontakt med boligbyggelaget, slik at vi sammen kan planlegge skadeforebyggende tiltak slik at dere ikke får flere skader enn nødvendig.







# Eiendomsforsikring



Alstahaug, 39/63 og 64, Finn Skjalges Vei 4 a og b, 6 a og b.

| 2 tomannsboliger / 4 leiligheter<br>Alstahaug, 39/63 og 64, Finn Skjalges Vei 4 a og b, 6 a og b. | Pris per år NOK 24 486 |
|---|---|
| Beskrivelse/betegnelse: 2 tomannsboliger / 4 leiligheter<br>Bygningstype: Rekkehus, tre-/firemannsbolig | Restaurant i bygningen: Nei<br>Bruttoareal (BTA): 580 |
| Totalforsikring for boligselskap | 24 486 |
| Erstatningsgrunnlag: Fullverdi<br>Forsikringssum: 15 347 696 kr | Egenandel: 10 000 kr |

## Særskilte egenandeler - Totalforsikring for boligselskapet

**Eiendom**

Svikt i bærende bygningskonstruksjoner, egenandelen er:
- for eneboliger, 2- og 4-mannsboliger og rekkehus, er kr 50 000 pr boenhet,
- for andre bygninger, er 5% av byggets gjenoppføringspris, minst kr 30 000 dersom ikke høyere egenandel avtalt.

Naturskade etter lov om naturskadeforsikring, egenandel er den som til enhver tid er fastsatt av departementet.

**Ansvar**

**Advokatforsikring:**

**Juridisk rådgivning**
- Antall konsulenttimer 15 stk
- Egenandel kr 0
- Forsikringen gjelder i Norge

**Tvist og idømte sakskostnader**
- Egenandelen er kr 10 000 med tillegg av 20 % av det overskytende pr. tvist.
- Forsikringen gjelder i Norden

**Miljøforsikring:**
- Egenandelen er 50 000 kr.

# Viktig informasjon om du skulle få en skade

## Hvordan melde skade

Når du har fått en skade, er det viktig at du tar kontakt med oss så snart som mulig. Du kan melde skaden på if.no, eller ringe oss på 21 49 24 00.

Skader kan meldes 24 timer i døgnet - året rundt. Vi har lang erfaring i skadebehandling, og vil hjelpe deg med råd og veiledning når det gjelder økonomiske og praktiske forhold.

Det er slik vi mener skadeoppgjør skal være.

Meld skade på if.no eller telefon
Besøk www.if.no eller ring oss på telefon 21 49 24 00.

Innsendelse av skademelding per post
If Skadeforsikring
Postboks 240
1326 Lysaker

## Frist for å melde inntruffet skade

Skade skal meldes til If og/eller Europeiske Reiseforsikring og/eller Vertikal Helse omgående, jf Forsikringsavtaleloven (FAL) § 4-10 eller § 13-11. Retten til utbetaling faller bort dersom kravet ikke er meldt til selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kjennskap til de forhold som begrunner det, jf FAL § 8-5 eller § 18-5.

## Kundeombudet og Kvalitetsutvalget, intern klageordning i If

Er du uenig i If's avgjørelse i din skadesak, kan du kontakte vårt Kundeombud for å få saken vurdert på nytt. Det samme gjelder hvis du er misfornøyd med forsikringsformidlingen eller agenten.

Gjelder din klage helseforsikring, vil den bli behandlet av Kvalitetsutvalget i Vertikal Helse. Utvalget består av medlemmer med medisinsk, administrativ og juridisk kompetanse.

Kundeombudet og Kvalitetsutvalget ser på saken med nye og upartiske øyne.

## Retten til å kreve nemndbehandling

Du kan også rette klager som omhandler forsikringsavtalen til:
Finansklagenemda
Postadresse: Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo
Besøksadresse: Drammensveien 145, 0277 Oslo

## Informasjon om If

If er under tilsyn av Finansinspektionen i Sverige, (Finansinspektionen, Box 7821, 103 97 Stockholm, 08-408 980 00, finansinspektionen@fi.se). If er under tilsyn av det norske Forbrukertilsynet hva gjelder markedsføring og reklame som utføres i Norge.

Ifs ansatte som selger forsikring mottar fast månedslønn, uavhengig av hvor mange forsikringer som selges. Variabel lønn kan oppnås for en liten del av lønnen, men fastsettes ikke på bakgrunn av kvantitative kriterier.

## Forsikringsselskapenes sentrale skaderegister (FOSS)

Når en skade registreres får If automatisk en oversikt over vedkommende kundes skadehistorikk i alle forsikringsselskap som er medlem av Finans Norge (FNO). FNO er behandlingsansvarlig for registeret. Registreringen inneholder fødselsnummer, saksnummer, forsikrings- og skadetyper foruten koder for selskap og skadebehandler. Selskapene får ikke tilgang til lagret informasjon annet enn ved registrering av en skade. Registeret er ikke tilgjengelig for andre, og registrerte skader slettes etter 10 år. Forsikringstakeren har rett til innsyn i registeret etter personopplysningslovens § 18 og til å kreve retting av opplysningene etter § 27.









# Forsikringsbevis - Sikkerhetsforskrifter

## Sikkerhetsforskrifter - ansvar for å redusere risikoen for skader

Det er knyttet sikkerhetsforskrifter og bestemmelser om risikoendring til dine forsikringer, og kravene knyttet til alle forsikringene virksomheten din har tegnet fremkommer nedenfor.

Hensikten med sikkerhetsforskriftene er å redusere omfanget av en skade, eller avverge at en skade skjer. Hvis sikkerhetsforskriftene ikke blir overholdt, kan det føre til at forsikringsutbetalingen reduseres eller faller helt bort.

Tekstene som står her i forsikringsbeviset er en forkortet utgave av sikkerhetsforskriftene som står i forsikringsvilkårene, og det henvises derfor til vilkårenes kapittel 8 for fullstendig tekst.

Viser sikkerhetsforskriftene til forskrifter gitt av andre, kan disse skaffes på forespørsel.

### Identifikasjon

Bestemmelser om at sikredes rett til erstatning helt eller delvis bortfaller som følge av sikredes handlinger eller unnlatelser får tilsvarende anvendelse ved handlinger eller unnlatelser fra personer som er nevnt i FAL § 4-11, annet ledd.

**For næringsforsikring gjelder i tillegg følgende**
De handlinger eller unnlatelser som medfører bortfall eller reduksjon av sikredes rett til erstatning medfører tilsvarende bortfall eller reduksjon dersom de er begått av personer som utfører arbeid av ledende art eller av andre som har selvstendig stilling innen virksomheten. Med personer som har særlig selvstendig stilling menes også personer som utfører arbeidsoppdrag uten overoppsyn fra andre, eller som utfører arbeidsoppdrag de selv er ansvarlige for. Sikrede identifiseres tilsvarende med sine kontraktsmedhjelperes handlinger eller unnlatelser.

## If Sikkerhetssenter

If er det eneste forsikringsselskap i Nord-Europa som tilbyr kurs i skadeforebygging på eget sikkerhetssenter.
Instruktørene våre har lang erfaring, og kombinerer praktiske øvelser og teori slik at du lærer å unngå skader i boligen og på arbeidsplassen din.

## Sikkerhetsforskrifter - ansvar

### Miljøforsikring

Nedgravde tanker/Overgrunns oppbevaringstanker
Ved oppbevaring av brannfarlig væske m.m skal tankene kontrolleres jevnlig. Overgrunnstanker skal sikres med forsvarlig oppsamlingskum.

Oppdrag for oppdrettsnæringen
Ved oppdrag for oppdrettsnæringen skal følgende kontrakter benyttes NL 01, NLM 02 og NR 84/NU 84.

Utredningsplikt
I forbindelse med utbygging skal sikrede foreta en konsekvensutredning.

Tilsyn, drift og vedlikehold
Sikrede skal påse at offentlige forskrifter og leverandørens eller andres forskrifter for bruk og vedlikehold av gjenstander overholdes.

### Ansvar

Varme arbeider
Ved varme arbeider gjelder spesielle regler for tilsyn, slokking m.m.

Tank for oppbevaring av brannfarlig væske, olje og andre kjemikalier
Ved oppbevaring av brannfarlig væske m.m skal tankene kontrolleres jevnlig. Overgrunnstanker skal sikres med forsvarlig oppsamlingskum.

## Sikkerhetsforskrifter - eiendom

### Generelt

### Eiendom

Offentlige lover og forskrifter
Bestemmelser gitt i lover og forskrifter gitt i medhold av lov, skal til enhver tid overholdes. Eksempelvis

- plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter,
- lov om brannvern med tilhørende forskrifter, samt pålegg gitt av offentlig brannmyndighet,
- lov om tilsyn med elektriske anlegg med tilhørende forskrifter, samt pålegg gitt av stedlig elektrisitetstilsyn.

Sikring av dataregistre og programmer
Krav om sikkerhetskopiering av data og krav om oppbevaring av sikkerhetskopiene på sikkert sted. Krav til antivirusprogram, brannmurer og adgangskontroll.

Forsikringsoversik
Forsikringsdetaljer
Sikkerhetsforskrift
Forsikringsvilkår

### Drift og vedlikehold
Krav om å holde forsikrede gjenstander i driftsmessig stand og å overholde forskrifter.

### Sikring mot brann
- Det skal oppnevnes en person som er ansvarlig for brannforebyggende arbeid.
- Brannvegger og branndører skal tilfredsstille offentlige krav og holdes lukket.
- Slokkeredskaper skal være til stede og avmerket lett synlig, tilgjengelig og i god stand. Krav om regelmessig ettersyn.
- Sprinkleranlegg skal være funksjonsdyktig til enhver tid og i henhold til FGs regler.
- Ved varme arbeider gjelder regler for sertifikat, tilsyn, slokking, rydding, kontroll og tetting.
- Avfall skal plasseres minst 5 meter fra brennbar yttervegg og ikke under tak.
- Krav om låsing av dører. Vinduer og andre åpninger skal være lukket og sikret.
- Krav om bruk av godkjent installatør ved reparasjon av elektriske anlegg.
- Spesielle regler gitt i Norsk Gassnorm for montering og vedlikehold av forsyningsanlegg og fordelingsanlegg for gass.

### Sikring mot sprengningsskader
Ved sprengningsarbeider på forsikringsstedet skal boligselskapet forsikre seg om at den som forestår sprengningen har gyldig sprengningssertifikat og ansvarsforsikring som tilsvarer kravene i Norsk Standard.

### Elektrisk fenomen
Krav om bl.a. overspenningsvern på elektronisk utstyr. Vernet skal være både på signal-, tele- og 230 V- 400 V-siden. Krav om avbruddsfri strømforsyning for stormaskiner, servere og sentraler.

### Tyveri og skadeverk
- Krav til låsing og innbruddsbeskyttelse av bygninger, i henhold til FGs regelverk.
- Ytterdører, vinduer og andre åpninger skal være sikret i henhold til det beskyttelsesnivå som er angitt i forsikringsbeviset når dette er spesielt nevnt.
- Tenningsnøkkel til gressklipper eller annen arbeidsmaskin skal oppbevares på et sted som ikke er tilgjengelig for uvedkommende
- Tilhengere skal være sikret med kulelås.

### Vann og annen væske
- Krav til oppvarming for å unngå frostskader.
- Krav til bruk av autorisert installatør.

- Rensing av alle takrenner, nedløp og utvendigesluk skal gjøres minst vår og høst.

### Snøtyngde
- Sikrede skal sørge for jevnlig snømåking av tak, veranda, balkong og terrasse på bygning slik at skade ikke oppstår.
- Bygningen må tilfredsstille de lastkrav iht. bygningslovgivningen som gjaldt da bygningen ble bygget.

## Sikkerhetsforskrifter - kjøretøy
### Identifikasjon
Sikredes rett til erstatning medfører bortfall eller reduksjon (jf. FAL § 4-11) ved handlinger eller unnlatelser begått av personer som:

- med sikredes eller eierens samtykke er ansvarlig for motorvognen
- helt eller delvis har kjøring av den næringsdrivendes motorvogn(er) som en del av sitt yrke
- er ansatt hos sikrede og den ansattes husstandsmedlemmer når den ansatte disponerer firmabil

### Endring av risiko
Endring av risiko der erstatning eller ansvar etter skade kan bortfalle eller bli redusert.









### 0.0.1 Endring av risiko der If tar forbehold om å være helt fri for ansvar
Endres If sin risiko for skader i forhold til den avtalen som er angitt i forsikringsbeviset, plikter forsikringstakeren straks å underrette If, også i forsikringstiden. Unnlatelse vil kunne få betydning for If sitt ansvar ved oppstått skade. Ved følgende endring av risiko tar If forbehold om å være helt fri for ansvar (FAL §4-6):

- Skade som følge av bruk av motorvognen til snøbrøyting, ved bruk av egen vinsj eller under terrengkjøring med mindre det fremgår av forsikringsbeviset at dette er dekket.
- Kjøring på avsperret område (bane eller landevei) ved deltakelse i eller trening til hastighetsløp eller fartsprøver eller ved annen kjøring på slike steder selv om det ikke måles hastighet ved kjøringen. Det samme gjelder for kjøring på veistrekninger som inngår eller har inngått i baner for hastighetskonkurranser når det må betales avgift for adgang til denne bane- eller veistrekningen. Forsikringen gjelder allikevel slik kjøring som er ledd i obligatorisk opplæring til førerkort eller for glattkjøringstrening arrangert i Norge av KNA, NAF, MA eller autorisert trafikkskole.
- Skade på kjøretøyet som følge av bruk på islagt vann/sjø/elv eller myr utenfor vei/trasse merket av offentlig myndighet for slik kjøring, eller uten at faren for overbelastning er behørig sjekket.
- Skade ved utleid eller innleid kjøretøy med mindre det fremgår av forsikringsbeviset at dette er dekket.
- Skade ved transport av farlig gods - ADR-last - der myndighetene har gitt bestemmelser for slik transport og disse ikke er fulgt.
- Skade dersom avtalt sikkerhetsklarering ikke er overholdt.

### 0.0.2 Endring av risiko der If tar forbehold om å være delvis fri for ansvar
Følgene av å unnlate å gi If beskjed om endringer av risikoen som betinger høyere pris enn den som er betalt (FAL §4-7), er:
- Ved skade begrenses If sitt ansvar til forholdet mellom hva som er betalt og hva som skulle vært betalt.
- Ved ansvarsskade har If tilsvarende regressrett ovenfor forsikringstaker.

Tilfellene under omfattes:

- Overskridelse av den avtalte kjørelengde.

Ved skade kan kilometerstand på kjøretøyet avleses og kontrolleres ut fra avtalt årlig kjørelengde.
Oppdages overskridelse av avtalt kjørelengde, kan If redusere erstatningen forholdsmessig ut fra hvor mye årlig kjørelengde kjøretøyet skulle hatt, og hvor mye det faktisk hadde.
Differanse i pris på forsikring for de ulike kjørelengdene legges til grunn for vurderingen av hvor mye erstatningen forholdsmessig skal reduseres med.
Avtalt årlig kjørelengde vil i så fall bli justert opp til det nivået kjøretøyet skulle hatt, slik at forsikringstaker har korrekt kjørelengde resten av forsikringsperioden.
- Endring av motorytelse/ombygging der endringen/ombyggingen er godkjent av Statens vegvesen, men If ikke har mottatt melding om endringen/ombyggingen.
- Anvendelse av kjøretøyet som strider mot forutsetninger gitt i forsikringsbeviset.
- Endring av andre avtalte forutsetninger for reduksjon av pris på forsikringen. Hvilke forutsetninger som er avtalt, vil fremgå av forsikringsbeviset.

Sikringstiltak, samt avtalt bruk med videre i forsikringsbeviset skal være gjennomført og overholdes. Dersom det har skjedd en endring som betinger høyere pris, kan erstatningen bli forholdsmessig redusert.

## Sikkerhetsforskrifter – transport
Sikrede/ forsikringstaker skal sørge for
- at varene er innpakket, emballert og sikret slik at de kan tåle normale og påregnelige transportpåkjenninger,
- at varene sendes med et transportmiddel eller i en container som er egnet for transporten,
- å følge øvrige sikkerhetsforskrifter som er gitt av selskapet, og som fremgår av forsikringsbeviset.

Ved internasjonale transporter er dessuten alle forskrifter og påbud om forholdsregler for å forebygge tap, gitt av offentlig myndighet, å anse som sikkerhetsforskrifter, idet FAL § 1-2 litra (e) er fraveket, jf. lovens § 1-3 annet ledd litra (e).

### Eget gods
Ved transport med egne transportmidler gjelder dessuten følgende:
- tilhengeren skal være fastlåst til transportmidlet, og sikkerhetswire tilkoblet under lasting, lossing og transport av godset,
- nøkkel skal alltid fjernes fra transportmidlet ved parkering og kortvarig opphold og oppbevares på et sted som ikke er tilgjengelig for utenforstående,
- tilhengeren skal være fastlåst/innelåst, eller utstyrt med kulelås dersom den er frakoblet bil,
- tilhengeren skal være utstyrt med låst hardtop,
- tyveri, ran och overfall skal meldes til politiet.

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Finn Skjalges vei borettslag torsdag 29.06.2023 kl. 16:00 - MOBO Sandnessjøen.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder velges Lars Helge Fresvik

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Til å føre protokollen etter generalforsamling velges borettslagets forretningsfører.

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

**Vedtak:**
Til å signere protokollen velges: Simon Anfeldt Røstad

### 1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

**Vedtak:**
Av lagets andelseiere møtte 3 personer, av disse 3 med stemmerett. Det forelå 0 fullmakter.

Til sammen 3 stemmer.

### 1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Vedtak:**
Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

## 2. Informasjon fra styret / årsrapport

**Vedtak:**
Styrets informasjon tas til orientering.

## 3. Årsregnskap 2022 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt

**Vedtak:**
Årsregnskapet godkjennes.



## 4. Innkomne saker

### 4.1 Forsikringssaker

2020 0036: 2.09.2020: Lekkasjer rundt balkongdør på loft har medført vannskader på gulvet på soverom og stue samt himling i stue/kjøkken i Finn Skjalges vei 6A.

21.0288037: Registrert 14.10.2021: Vanninntrenging gjennom balkongdør i 2 etasje har medført skader på parkettgulv på loftet. Finn Skjalges vei 4A.

23.0092601: Registrert 15.05.2023: Dårlig tetting rundt balkongdører på yttervegg har forårsaket vanninntregning inn i bygg. Skader på gulv kjøkken/stue samt soverom i leilighet 2 etg. i Finn Skjalges vei 6A.

**Vedtak:**
Tatt til orientering

### 4.2 Forsikringsavtale

**Vedtak:**
Tatt til orientering

### 4.3 Refinansiering lån

Renter lån:

I dag 4,45%

Fra 09.06.23 4,65%

**Vedtak:**
Lånenummer 1212.86.06333 søkes forlenget løpetid med 20 år.

Lånenummer 1212.86.06333 søkes utvidet til 500.000,- for å dekke altandører og nødvendig vedlikehold.

## 5. Valg i henhold til vedtekter

### 5.1 Styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg

**Vedtak:**
Styreleder er ikke på valg

### 5.2 Styremedlem for 2 år

På valg er:
Stefan Røstad

Terje Røstad

**Vedtak:**
Til styremedlem for 2 år velges:

Maiken Selvåg

Stefan Røstad

### 5.3 Varamedlem for 1 år

På valg er:

Ali Abdul-Mahdi Hadi

**Vedtak:**
Til varamedlem for 1 år velges Eva Pettersen

## 6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden torsdag 16.06.2022 til torsdag 29.06.2023.

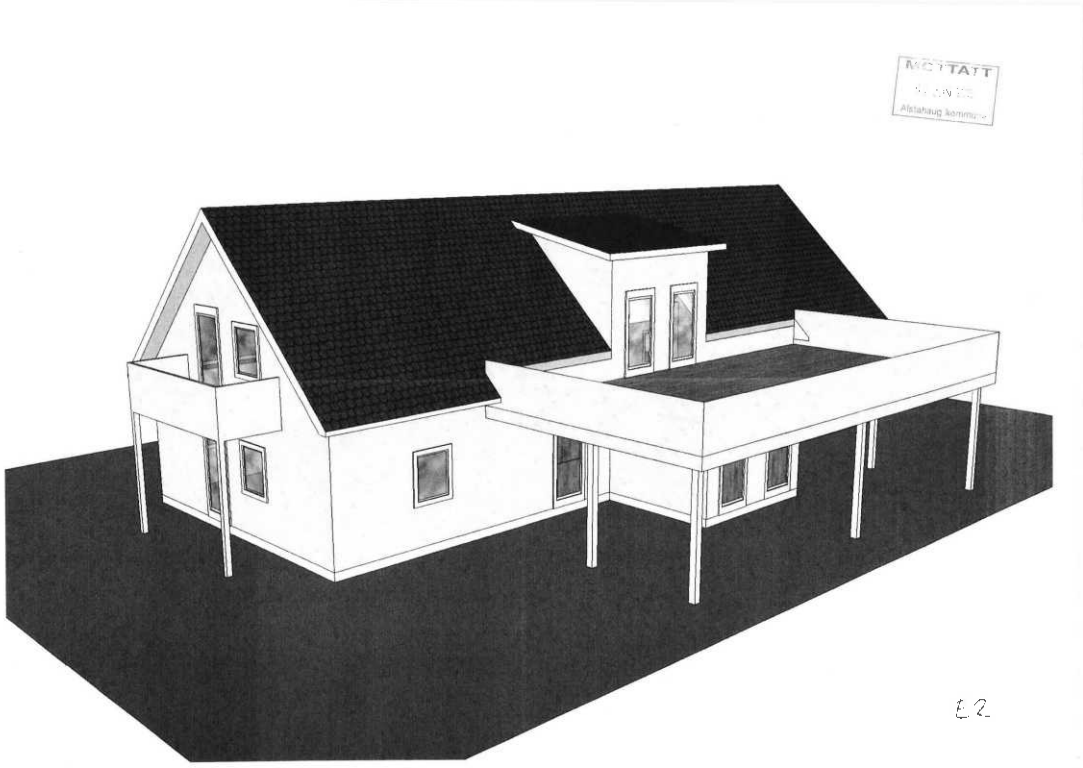
**Vedtak:**
Det utbetales ikke styrehonorar

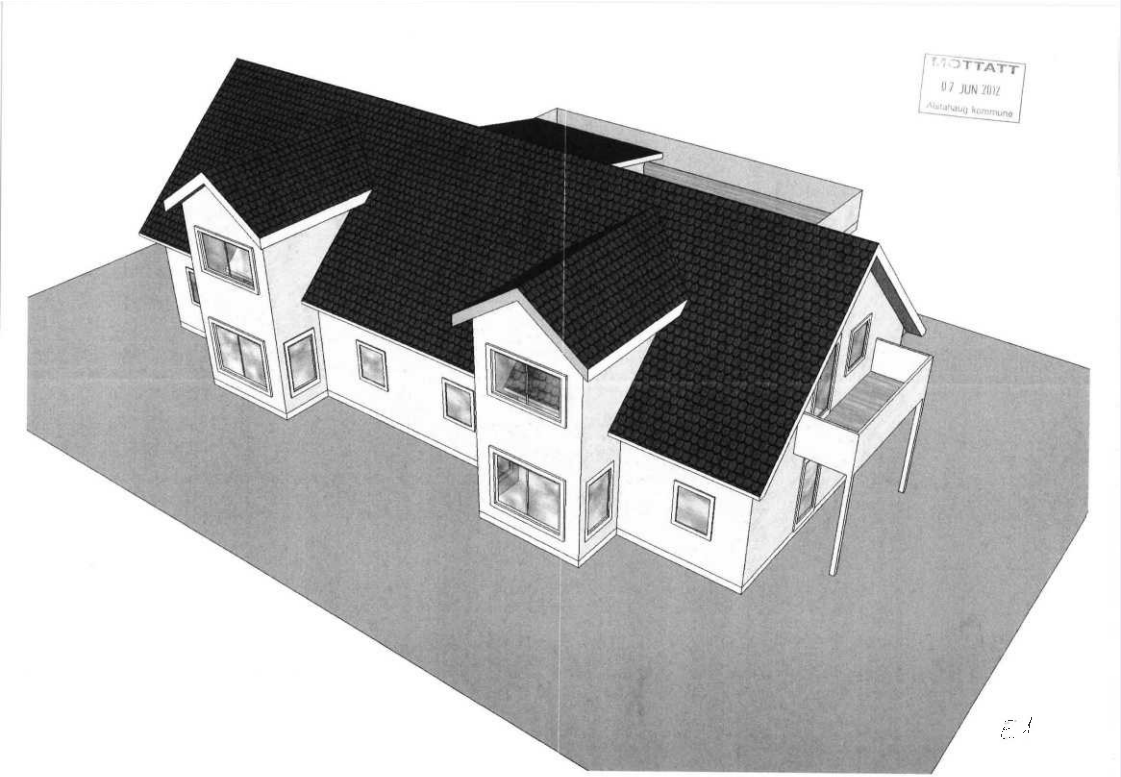


Protokoll for Finn Skjalges vei borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Lars Helge Fresvik (sign.) | 29.06.2023 |
| Sekretær | Lars Helge Fresvik (sign.) | 29.06.2023 |
| Protokollvitne | Simon Anfeldt Røstad (sign.) | 29.06.2023 |


MOTTATT
Alstahaug kommune




Alstahaug kommune

**Plan, landbruk og miljø**

Saksnr. 2023/1044 /65449
Dato, 19.06.2024
Saksbehandler: Bjørn Frammarsvik
Saksbehandler tlf.nr.:

B-G ENTREPRENØR AS
Postboks 47

8801 MO I RANA

Delegert saksnummer: 24/157

**Ferdigattest**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggested | Finn Skjalges vei 4A/B og 6A/B | Gnr/Bnr/Snr | 39/64/1,2 og 39/63/1,2 |
| Tiltakshaver | Finn Skalges vei Borettslag | Adresse | Postboks 1013, 8802 Mo i Rana |
| Ansvarlig søker | B-G Entreprenør AS | Adresse | Postboks 47, 8801 Mo i Rana |
| Tiltakets art | Nybygg – 2 to-mannsboliger | Bruksareal | 510,1 m² |

Søknad om ferdigattest er mottatt her 09.05.23 (jf. suppleringer mottatt senest 17.06.24). Ansvarlig søker har erklært at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Det foreligger igangsettingstillatelse på 2 to-mannsboliger av 03.08.12 og midlertidig brukstillatelser av hhv. 21.08.23 og 15.01.24.

**Vedtak**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest for to-mannsboligene.

**Informasjon**

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på bygningens tekniske kvalitet, men en bekreftelse på kommunens avslutning av saken.

Kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering og utførelse i inntil fem år etter at det er gitt ferdigattest (jf. plan- og bygningsloven § 23-3).

Ferdigattest kan trekkes tilbake om det viser seg at den er utstedt på feil grunnlag.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1 og 20-2).

Faktura for behandlingsgebyr ettersendes.

**Klageadgang**

Du kan klage på dette vedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Klagefristen er tre uker fra du har mottatt vedtaket. Begrunnet klage sendes til



Besøksadresse: Strandgata 52, 8805 Sandnessjøen | Postadresse: Postboks 1006, 8805 Sandnessjøen
E-post: post@alstahaug.kommune.no | Org.nr.: NO 938 712 441 MVA
www.alstahaug.kommune.no

post@alstahaug.kommune.no

Med hilsen
Plan, landbruk og miljø

Bjørn Frammarsvik
for enhetsleder

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke signatur.*

Kopi:
Finn Skjalges vei Borettslag
Alstahaug kommune, feiervesenet
Alstahaug kommune, vannverket



Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 SANDNESSJØEN
TOROLV KVELDULVSONS GATE 27
8800 SANDNESSJØEN

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Lotte Sommerbakk - 13230002
Vår referanse: 3068017/20448198
Bestilling: C3 2023-01-23 (4) 18

Dato
23.01.2023

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 1082330 | 200 | 12.12.2013 | SEKSJONERING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 1820 ALSTAHAUG | 39 | 63 | 0 | 0 |

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes myc nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://sceiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundcsenterct er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

# Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601526133
Vedlegg: Ja

**Rekvirent av tinglysing**

| Organisasjonsnr | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| 938712441 | ALSTAHAUG KOMMUNE | Strandgata 52, 8800 SANDNESSJØEN |

**Rekvirent(er) av forretning**

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|
| 993083828 | SANDNESSJØEN BETONG OG ANLEGG AS | | Radåsveien 8, 8803 SANDNESSJØEN |

**Matrikkelenhet(er) som er seksjonert**

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 1820 | 39 | 63 |

**Nye seksjoner**

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Samelebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1820 | 39 | 63 | 0 | 1 | 1 / 2 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1820 | 39 | 63 | 0 | 2 | 1 / 2 | Boligseksjon | Ja | Nei |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

MATRIKKELFØRT
20 NOV 2013
Saksnr. 13/2333 Saksbeh. PZA
ALSTAHAUG KOMMUNE

Doknr: 1382330 Tinglyst: 12.12.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Liv Dymbe

ALSTAHAUG KOMMUNE

20.11.2013 09.16





# Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn: Advokatfirmaet Baadsvik AS
Adresse: Postboks 71
Postnr.: 8801 Poststed: Sandnessjøen
(Under organisasjonsnr./fødselsnr.): 911943328 Ref. nr.: SBA

Plass for tinglysingsstempel

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen**

| Kommunens nr. | Kommunens navn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1820 | Alstahaug kommune | 39 | 63 | | |

**2. Hjemmelshaver(e)**

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) | Navn | Ideell andel 3) |
|---|---|---|
| 993083828 | Sandnessjøen Betong og Anlegg AS | 1/1 |

**3. Begjæring**

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av eierstående fordelingsliste.

| S.-nr. | Formål | Brøk (teller) | Til-leggs-areal | S.-nr. | Formål | Brøk (teller) | Til-leggs-areal | S.-nr. | Formål | Brøk (teller) | Til-leggs-areal | S.-nr. | Formål | Brøk (teller) | Til-leggs-areal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 1/2 | B | 13 | | | | 25 | | | | 37 | | | |
| 2 | B | 1/2 | B | 14 | | | | 26 | | | | 38 | | | |
| 3 | | | | 15 | | | | 27 | | | | 39 | | | |
| 4 | | | | 16 | | | | 28 | | | | 40 | | | |
| 5 | | | | 17 | | | | 29 | | | | 41 | | | |
| 6 | | | | 18 | | | | 30 | | | | 42 | | | |
| 7 | | | | 19 | | | | 31 | | | | 43 | | | |
| 8 | | | | 20 | | | | 32 | | | | 44 | | | |
| 9 | | | | 21 | | | | 33 | | | | 45 | | | |
| 10 | | | | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | |
| 11 | | | | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | |
| 12 | | | | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | |

Sum tellere: 1 = nevner: 1

| S.-nr. | Formål | Brøk (teller) | Til-leggs-areal |
|---|---|---|---|
| 49 | | | |
| 50 | | | |
| 51 | | | |
| 52 | | | |
| 53 | | | |
| 54 | | | |
| 55 | | | |
| 56 | | | |
| 57 | | | |
| 58 | | | |
| 59 | | | |
| 60 | | | |

**4. Supplerende tekst** 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato: 6/12-13

Utstederens underskrift

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1999/3-2006 PDF

## 5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☑ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☑ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☑ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☑ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☑ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☑ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☑ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrensel og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☑ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☑ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)**

## 6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

## 7. Underskrifter

| Sted, dato | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres) |
|---|---|---|
| X Sandnessjøen<br>X 06.12.2013 | | |



## 8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

| Sted, dato | Underskrift |
|---|---|
| | |

## 9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:**

| Gnr. | Bnr. | Festenr. | Snr. | Kommune |
|---|---|---|---|---|
| 39 | 63 | | | ALSTAHAUG |

| Dato | Stempel og underskrift |
|---|---|
| 10.12.2013 | ALSTAHAUG KOMMUNE<br>Fullmektig |

**Noter:**

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Eller eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

| Dato | Utstederens underskrift |
|---|---|
| X 06.12.2013 | |

## Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

**1. Eiendommen**

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |

**3. Begjæring**

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

| S.-nr. | For-mål | Brøk (teller) 5) | Til-leggs-areal 6) | S.-nr. | For-mål | Brøk (teller) 5) | Til-leggs-areal 6) | S.-nr. | For-mål | Brøk (teller) 5) | Til-leggs-areal 6) | S.-nr. | For-mål | Brøk (teller) 5) | Til-leggs-areal 6) | S.-nr. | For-mål | Brøk (teller) 5) | Til-leggs-areal 6) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 61 | | | | 91 | | | | 121 | | | | 151 | | | | 181 | | | |
| 62 | | | | 92 | | | | 122 | | | | 152 | | | | 182 | | | |
| 63 | | | | 93 | | | | 123 | | | | 153 | | | | 183 | | | |
| 64 | | | | 94 | | | | 124 | | | | 154 | | | | 184 | | | |
| 65 | | | | 95 | | | | 125 | | | | 155 | | | | 185 | | | |
| 66 | | | | 96 | | | | 126 | | | | 156 | | | | 186 | | | |
| 67 | | | | 97 | | | | 127 | | | | 157 | | | | 187 | | | |
| 68 | | | | 98 | | | | 128 | | | | 158 | | | | 188 | | | |
| 69 | | | | 99 | | | | 129 | | | | 159 | | | | 189 | | | |
| 70 | | | | 100 | | | | 130 | | | | 160 | | | | 190 | | | |
| 71 | | | | 101 | | | | 131 | | | | 161 | | | | 191 | | | |
| 72 | | | | 102 | | | | 132 | | | | 162 | | | | 192 | | | |
| 73 | | | | 103 | | | | 133 | | | | 163 | | | | 193 | | | |
| 74 | | | | 104 | | | | 134 | | | | 164 | | | | 194 | | | |
| 75 | | | | 105 | | | | 135 | | | | 165 | | | | 195 | | | |
| 76 | | | | 106 | | | | 136 | | | | 166 | | | | 196 | | | |
| 77 | | | | 107 | | | | 137 | | | | 167 | | | | 197 | | | |
| 78 | | | | 108 | | | | 138 | | | | 168 | | | | 198 | | | |
| 79 | | | | 109 | | | | 139 | | | | 169 | | | | 199 | | | |
| 80 | | | | 110 | | | | 140 | | | | 170 | | | | 200 | | | |
| 81 | | | | 111 | | | | 141 | | | | 171 | | | | 201 | | | |
| 82 | | | | 112 | | | | 142 | | | | 172 | | | | 202 | | | |
| 83 | | | | 113 | | | | 143 | | | | 173 | | | | 203 | | | |
| 84 | | | | 114 | | | | 144 | | | | 174 | | | | 204 | | | |
| 85 | | | | 115 | | | | 145 | | | | 175 | | | | 205 | | | |
| 86 | | | | 116 | | | | 146 | | | | 176 | | | | 206 | | | |
| 87 | | | | 117 | | | | 147 | | | | 177 | | | | 207 | | | |
| 88 | | | | 118 | | | | 148 | | | | 178 | | | | 208 | | | |
| 89 | | | | 119 | | | | 149 | | | | 179 | | | | 209 | | | |
| 90 | | | | 120 | | | | 150 | | | | 180 | | | | 210 | | | |

Sum tellere: 0 = nevner:

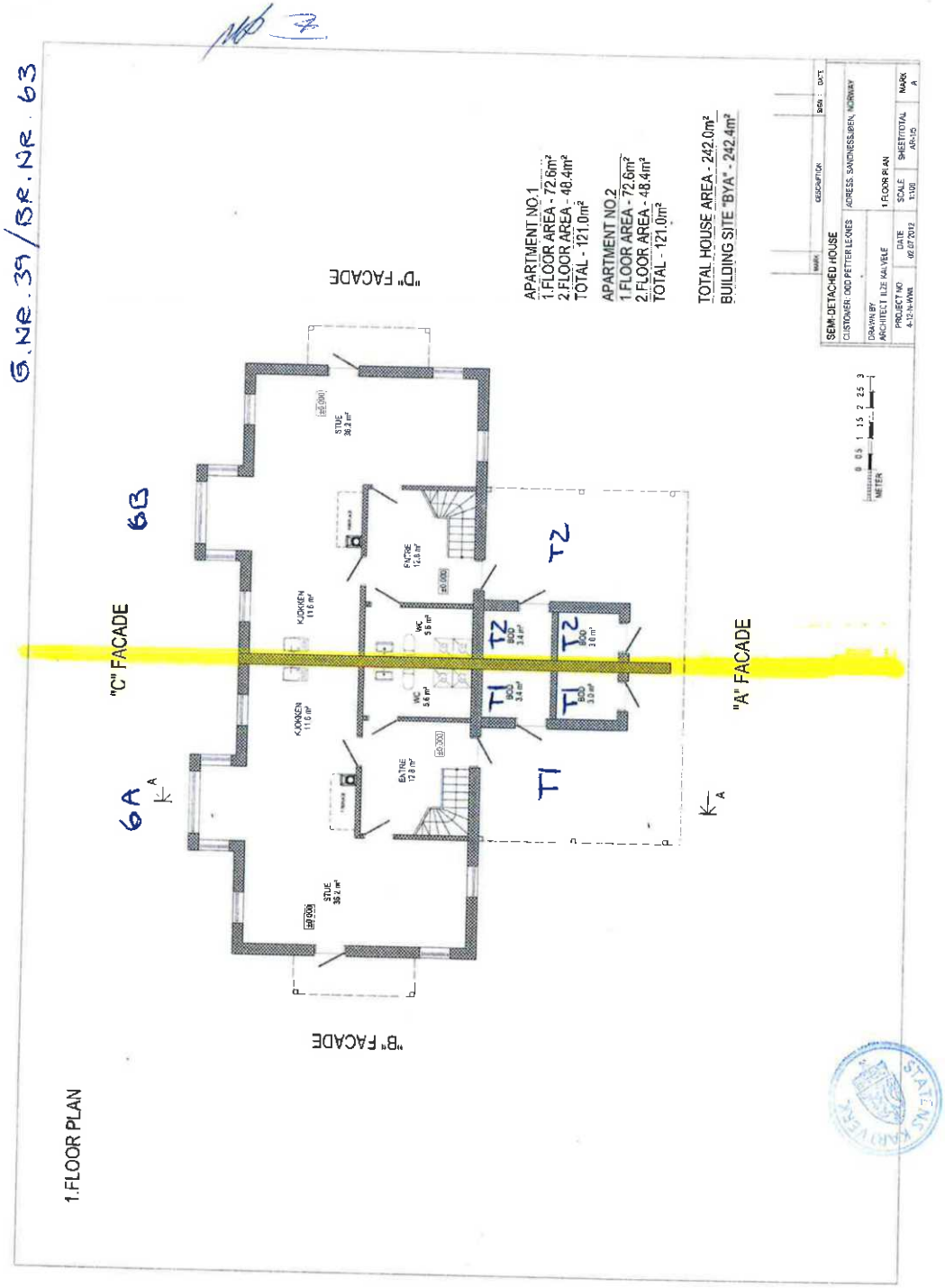
Dato: 06.12.2013 Utsteders underskrift: Nina T. Haaland

Vedlegg

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/5-2006 PDF

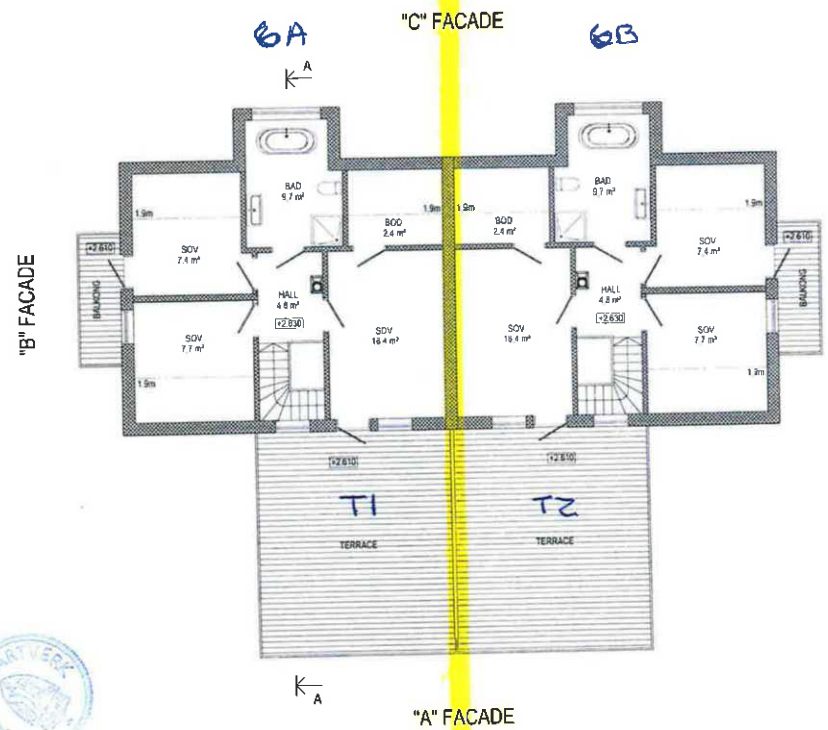


G.NR. 39 / BR.NR. 63



G.NR. 39/BR.NR. 63

## 2.FLOOR PLAN





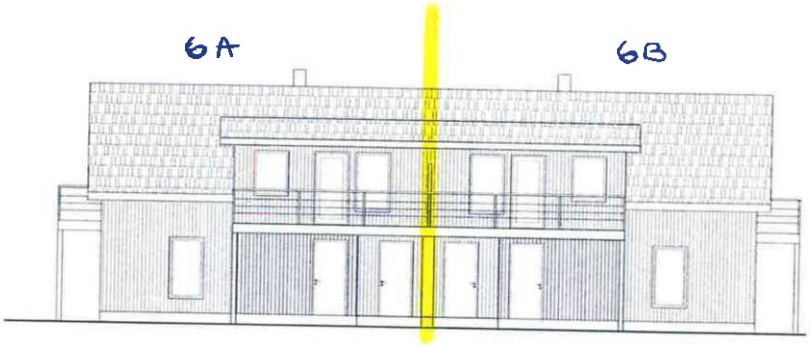


| MARK | DESCRIPTION | SIGN | DATE |
|---|---|---|---|
| SEMI-DETACHED HOUSE | | | |
| CUSTOMER: ODD PETTER LEKNES | ADRESS: SANDNESSJØEN, NORWAY | | |
| DRAWN BY: ARCHITECT ILZE KALVELE | 2.FLOOR PLAN | | |
| PROJECT NO. 4-12-N-WWL | DATE 02.07.2012 | SCALE 1:100 | SHEET/TOTAL AR-3/5 | MARK A |

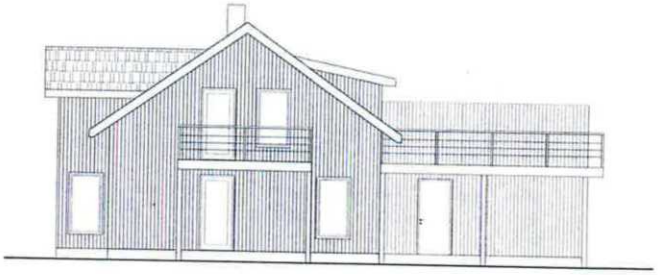


G.NR. 39/BR.NR. 63

"A" FACADE




"B" FACADE

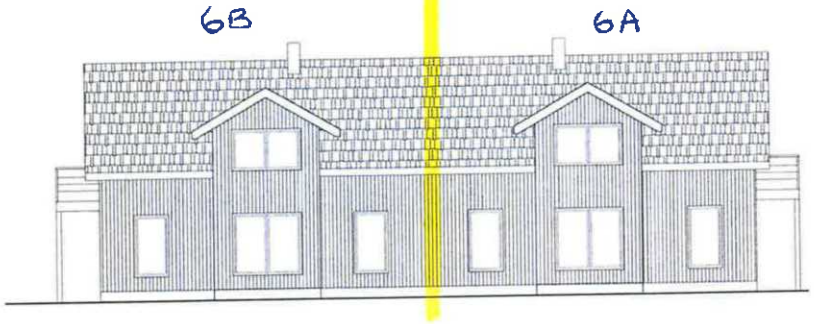




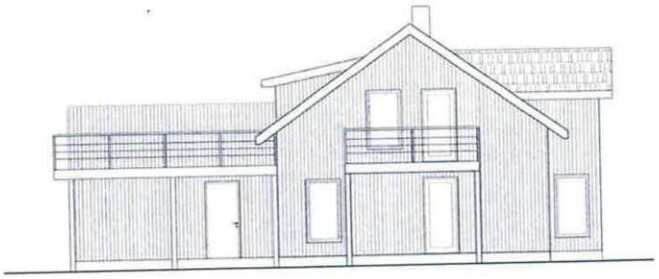

| MARK | DESCRIPTION | SIGN | DATE |
|---|---|---|---|
| SEMI-DETACHED HOUSE | | | |
| CUSTOMER: ODD PETTER LEKNES | ADRESS: SANDNESSJØEN, NORWAY | | |
| DRAWN BY: ARCHITECT ILZE KALVELE | "A" AND "B" FACADES | | |
| PROJECT NO. 4-12-N-WWL | DATE 02.07.2012 | SCALE 1:100 | SHEET/TOTAL AR-4/5 | MARK A |

G.NR. 39 / BR.NR. 63

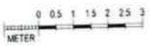
"C" FACADE




"D" FACADE





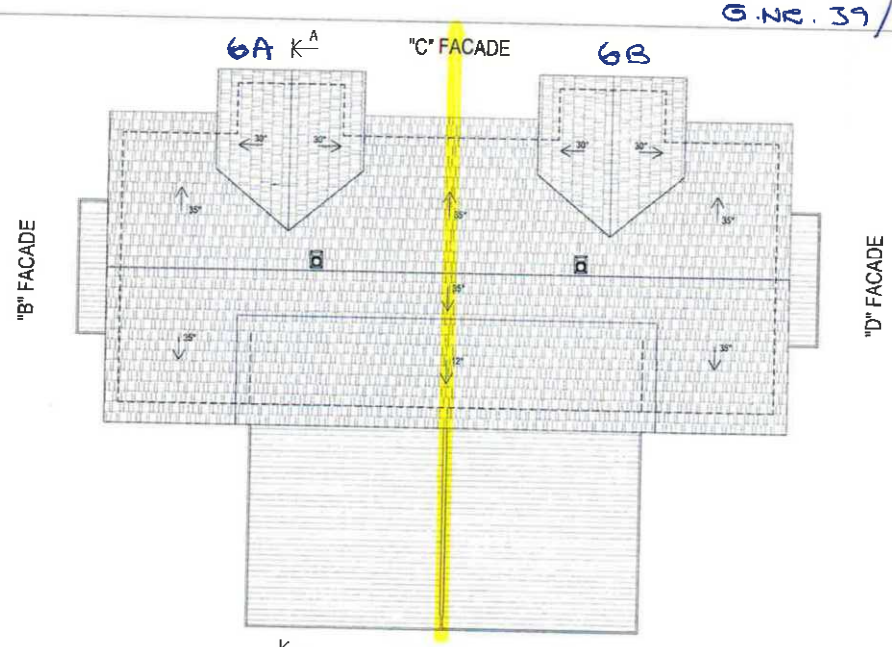



| MARK | DESCRIPTION | SIGN | DATE |
|---|---|---|---|
| SEMI-DETACHED HOUSE | | | |
| CUSTOMER: ODD PETTER LEKNES | ADRESS: SANDNESSJØEN, NORWAY | | |
| DRAWN BY: ARCHITECT ILZE KALVELE | "C" AND "D" FACADES | | |
| PROJECT NO. 4-12-N-WWL | DATE 02.07.2012 | SCALE 1:100 | SHEET/TOTAL AR-5/5 | MARK A |

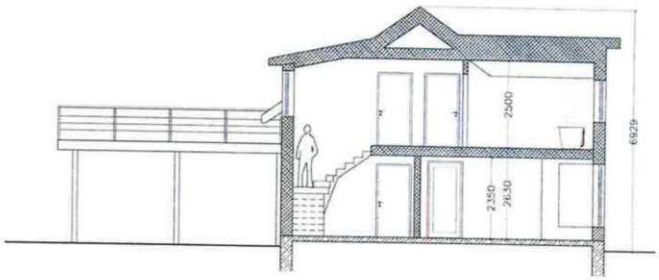
74

G.NR. 39 / BR.NR. 63

ROOF PLAN




SECTION A-A







| MARK | DESCRIPTION | SIGN | DATE |
|---|---|---|---|
| SEMI-DETACHED HOUSE | | | |
| CUSTOMER: ODD PETTER LEKNES | ADRESS: SANDNESSJØEN, NORWAY | | |
| DRAWN BY: ARCHITECT ILZE KALVELE | ROOF PLAN, SECTION A-A | | |
| PROJECT NO. 4-12-N-WWL | DATE 02.07.2012 | SCALE 1:100 | SHEET/TOTAL AR-3/5 | MARK A |

## Samtykke fra rettighetshaver av urådighetsklausul i Gnr. 39, Bn. 63 i Alstahaug kommune

Undertegnede som er rettighetshaver etter urådighetsklusul tinglyst i Gnr. 39, Bn. 63 i Alstahaug kommune samtykker i at eiendommen seksjoneres i to seksjonen i henhold til begjæring om oppdeling i seksjoner til Alstahaug kommune.

Sandnessjøen, den 06.11.2013

Advokat Kristine Baadstø

Vedlagt følger kopi av firmaattest

Rett kopi bekreftes

Alstahaug kommune

# Grunnkart

Eiendom: 39/63/0/2
Adresse: Finn Skjalges vei 6B
Dato: 20.01.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33




*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*

Alstahaug kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 39/63/0/2
Adresse: Finn Skjalges vei 6B
Dato: 20.01.2023
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

*Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2*
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Råstoffutvinning - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Idrettsanlegg - fremtidig
- Andre typer bebyggelse - fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre

*Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis*
- Veg - nåværende
- Havn - nåværende

*Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11*
- Grønnstruktur - nåværende
- Friområde - nåværende

*Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf*
- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir

*Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*
- Fiske - nåværende
- Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværer

*Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-*
- Angitthensynsone - Hensyn reindrift
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

*Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2*
- Bestemmelseområde

*Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*
- Angitthensyngrense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg tunnel - nåværende
- Abc Påskrift områdenavn
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

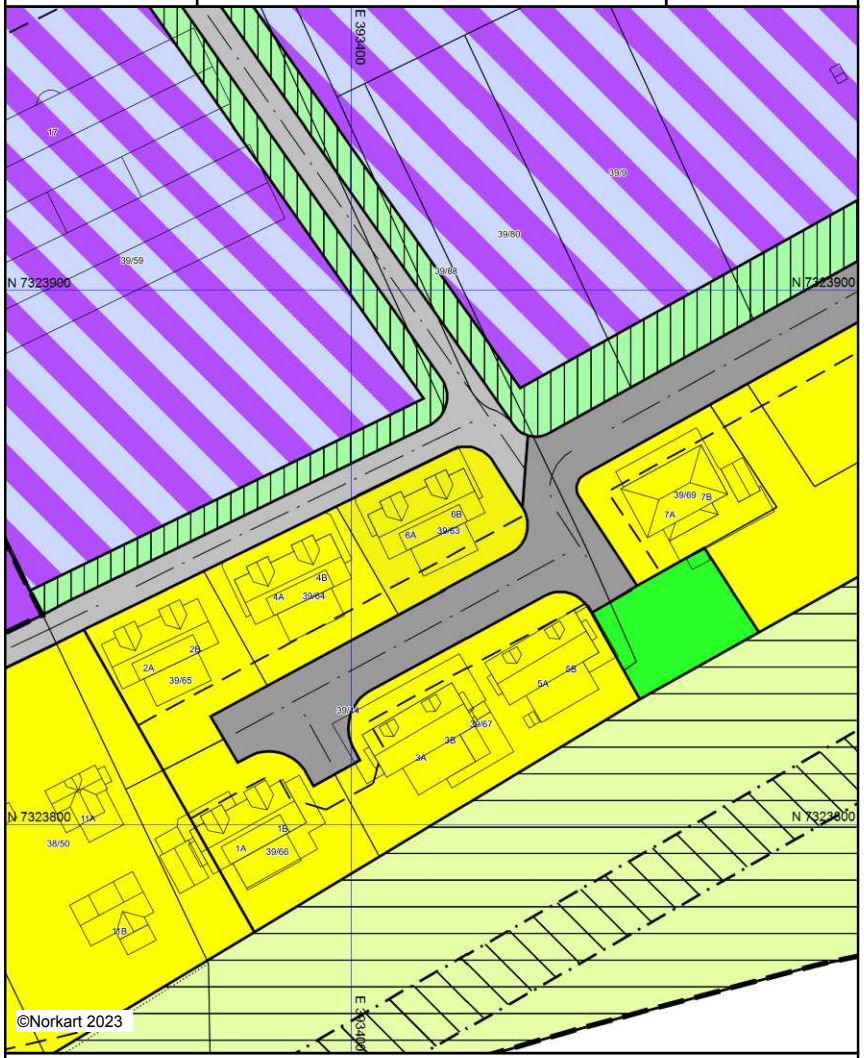
Alstahaug kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 39/63/0/2
Adresse: Finn Skjalges vei 6B
Dato: 20.01.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for industri/lager
- Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m

*Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (*
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

*Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,*
- Friområder
- Anlegg for lek

*Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2*
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
- Område med annen særskilt angitt fare

*Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*
- Parkbelte i industristrøk
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Frisiktsone ved veg

*Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .*
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

*Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198*
- Forretning/Industri

*Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198*
- Grense for restriksjonsområde

*Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL*
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Forretning/industri
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Industri/lager
- Kontor/industri

*Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*
- Veg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkeringsplasser med bestemmelser

*Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1*
- Grønnstruktur
- Vegetasjonsskjerm
- Kombinerte grønnstrukturformål

*Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12*
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner

*Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE*
- Sikringsonegrense

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

# Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Veiledende liste over hva som følger eiendommen**
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** 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, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

# **HELP** Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

| | |
|---|---|
| Borettslag/aksjeleilighet: | Kr 6 200 |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 9 400 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | Kr 13 900 |

## Rettsområder du får hjelp med

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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




*"Vi unner ingen å stå alene"*

Rett skal være rett. For alle.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

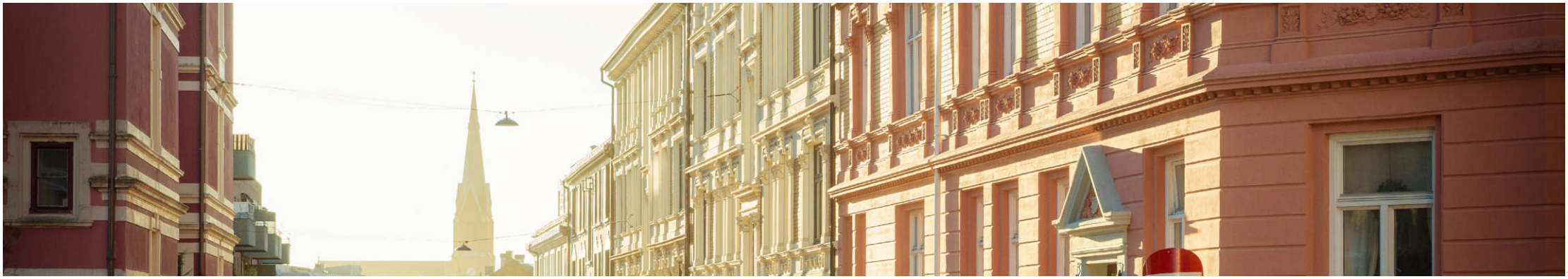
Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no

# **HELP** Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.**



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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

# Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no



# Forbrukerinformasjon om budgivning

**Forbrukerinformasjon om budgiving**
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

**Gjennomføring av budgiving**

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

**Viktige avtalerettslige forhold**
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

# Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 13230002 / Rikard Myrvang, tlf. 915 97 036
Finn Skjalges vei 6 B, 8803 SANDNESSJØEN.
Andelsnr. 4 i Finn Skjalges vei borettslag, org.nr. 913934946, ALSTAHAUG kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____/_____ Akseptfrist: _____/_____ kl.: _____

## Finansieringsplan

Lån i _____ v/_____ tlf. _____ kr._____

Lån i _____ v/_____ tlf. _____ kr._____

Egenkapital i _____ v/_____ tlf. _____ kr._____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

## HJELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 5 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

## Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

## Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 13230002
Salgsoppgaven er sist oppdatert 19.08.2024

EiendomsMegler 1

Rikard Myrvang
Eiendomsmeglerfullmektig

915 97 036
rikard.myrvang@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Sandnessjøen
Torolv Kveldulvsons gate 29, 8800 Sandnessjøen

eiendomsmegler1.no