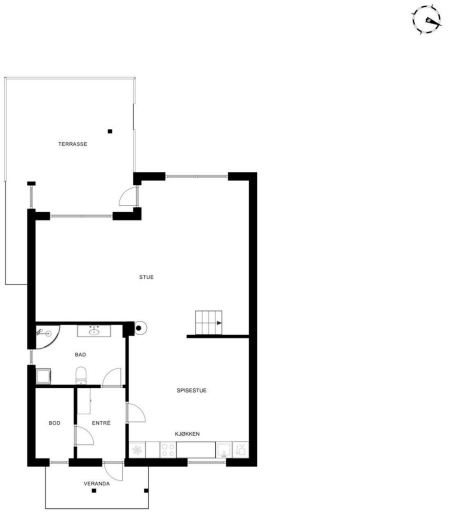
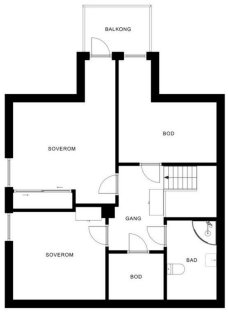
Nordmarkvegen 47A, 8642 FINNEIDFJORD





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

PROPR.NO

Selger
Lillian H Antonsen
41250732

Prisantydning
1 800 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 1832 Gnr. 53 Bnr. 17 Andelsnr. 2 Fnr. 114

Praktisk og smakfull 4-roms tomannsbolig i barnevennlig område med hage og carport

PRISANTYDNING
kr 1 800 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 1 268 193 kr

TOTALPRIS
kr 3 068 193 kr

FELLESKOST/MND
kr 10 640 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
111kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Tomannsbolig

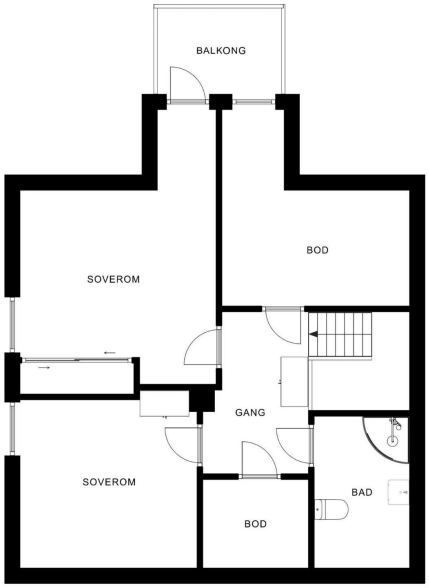
EIEFORM
Andel

BYGGEÅR
2009



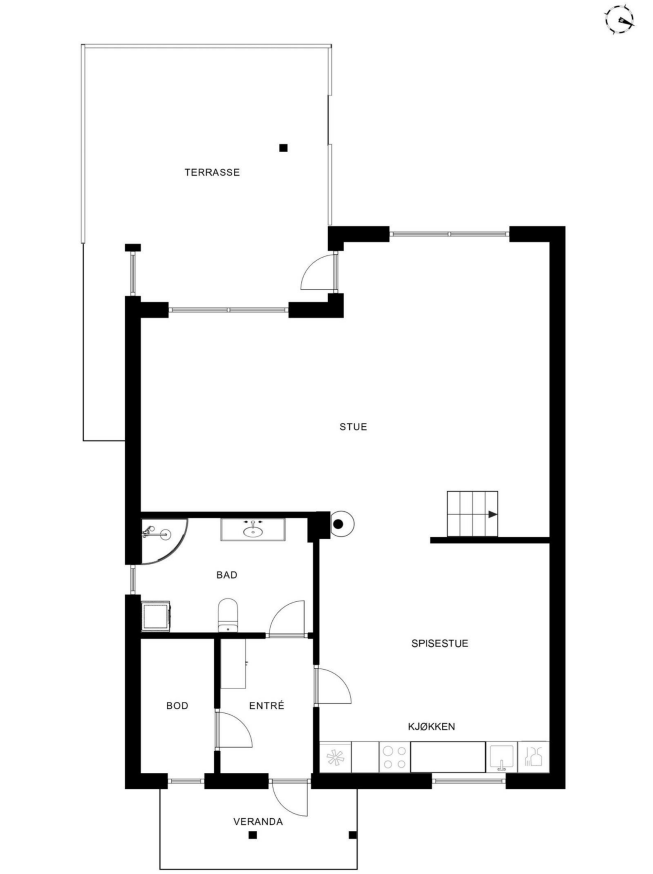
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

PLANTEGNINGER



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

PLANTEGNING 2 ETG.



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

PLANTEGNING 1 ETG.



DRONEBILDE AV BOLIGEN (NEDERST TIL HØYRE), OG CARPORTENE SETT OVENFRA



BALKONG 2 ETG.



BAD 2 ETG.



SOVEROM 2



FASADE



KJØKKEN



STUE



STUE



STUE



TERRASSE 1 ETG.



TERRASSE 1 ETG.



BAD 1 ETG.



HOVEDSOVEROM 2 ETG.



STUE



STUE SETT FRA KJØKKEN

Om boligen

Leiligheten som var ferdig november 2009, har 2 etasjer med stue, kjøkken, gang, 3 soverom, to bad og to boder.
Balkong oppe, og ca. 23 kvm terrasse 1 etg, og hage. Carport med sportsbod, og halvparten av en 30 kvm bod. som er delt i to, og blir da ca. 15 kvm. som tilhører leiligheten.
Det ene soverommet brukes for tiden til bod. Se plantegning.
Opppusset sommeren 2025 med bl.a. nye Pergo gulv på stue, kjøkken og et soverom. Ellers malte flater.
Radongodkjent.
Varme i alle gulv i 1 etg.
Utsagn fra takstmann: Godt vedlikeholdt.

Beliggenhet

Boligen ligger sørvestvendt i vakker, landlig natur i hjertet av Hemnes kommune.
Lang solgang hele dagen. Solen er borte bare 1-2 uker om vinteren.
Barneskole, samfunnshus, tannklinikk og frisør.
Båtmarina.
Mange turmuligheter med bl.a. gang og sykkelvei, og lysløype i Korgen.
Matbutikk og post på Bjerka. Ca. 10 min. med bil. På Bjerka er det også togstasjon.
Greie naboer.

Annet

Medlemmer av Helbo Boligbyggerlag har forkjøpsrett.

Omkostninger

1 800 000 kr (Prisantydning)
1 268 193 kr (Andel av fellesgjeld)
---
3 068 193 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 200 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

9 290 kr (Omkostninger totalt)

---

3 077 483 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)
5 995 kr (Eierskiftegebyr)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 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 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 jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å

anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Nordmarkvegen 47 A, 8642 FINNEIDFJORD
HEMNES kommune
gnr. 53, bnr. 17, fnr. 114
Andelsnummer 2

Markedsverdi

1 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 15.01.2026 **Rapportdato:** 23.01.2026 **Oppdragsnr.:** 10865-1428 **Referansenummer:** YW3337

Autorisert foretak: Helgeland BBL **Sertifisert Takstingeniør:** John-Roger Hansen **Vår ref:** J.R.Hansen

HELGELAND BBL

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

Norsk takst

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

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

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

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

Helbo Takst

er en underavdeling til teknisk avdeling i Helgeland BBL og har kontorplass på Mo og i Mosjøen og tar på seg oppdrag over hele Helgeland.
Vi har godkjenning innen taksering/tilstandsanalyse av boliger, fritidsboliger, næringseiendommer med TEGoVA Residential Valuer sertifisering samt skadetaksering av byggverk og skjønn.
Avdelingen ble opprettet i 2009 og består i dag av 4 sertifiserte takstingeniører som påtar seg oppdrag for privatpersoner, meglere, bedrifter og det offentlige.

Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten holder en normal standard innvendig, og er generelt godt vedlikeholdt.
Carport med sportsbod i rekke følger med leiligheten
De bygningstekniske konstruksjoner virker solid utført iht. byggeskikken på den tiden eiendommen ble oppført.

Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc.
Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning av eiendommen en det
som er nevnt i takst dokumentet.

Feil eller mangler er anmerket der det er synlige forhold som kan registreres ved en vanlig visuell befaring uten inngrep i bygningskonstruksjonene eller bygningsdelene.
Utvendig vedlikehold av bygningsmassen er det Finni Borettslag som forestår.

Tomannsbolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkongdør i hovedplan skiftet i 2024
Terrasse med utgang fra stuen på ca. 22 kvm. Terrassen var snødekt ved befaring og derved ikke nærmere undersøkt.
Altan med utgang fra begge soverom på loftet. Altanen er ca. 5 kvm.
Malt spilerekkverk. Rekkverkshøyde målt til 90 cm.
Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert, kun beskrevet.
Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske
installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.
Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

INNVENDIG Gå til side

Gulv belagt med en kombinasjon av laminat, banebelegg og fliser.
Vegger i hovedsak med malt strie.
Malte himlingsplater og malte mdf himlinger.
Hovedplan med betongplate på mark.
Etasjeskiller med trebjelkelag.
Målt planavvik i stue på 6 mm.
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Boligen har malt tretrapp.
Malte lette formpressede innerdører.
Mangler ventilkappet på et uttak på loftet.
Stikkontakt i himlingen på loftbadet er ikke forsvarlig festet.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Dusjkabinettet er fra 2024.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i skilleveggen mellom stue og badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater. Taket har malt smartpanel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i skillevegg mellom bod og badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte malte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Flislagt på veggen mellom overskap og kjøkkenbenken.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sentralstøvsuger montert i bod på loftet. Uttak i begge etasjer.
Skjultanlegg i leiligheten. Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i boden.

Anlegget ble sist kontrollert av Linea 12.10.2017.
Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Det foreligger ingen opplysninger om dreneringen.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger i relativt plant terreng. Generell info: Det er viktig at terrenget heller riktig vei i området rundt grunnmuren. Overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk fra konstruksjonen for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det være god helling vekk fra husets grunnmur i en avstand av 3 meter.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2009. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2009. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Byggegrunn, drenering, grunnmur og fundamenter, forstøtningsmurer, terrengforhold, utvendig vann- og avløpsledninger er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Eiendommen ligger i Aktsomhetsområde for Jord- og flomskred, Skredfaresoner for 5000-års skred samt
Snø- og steinskred Aktsomhetsområde snø utløp.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	132 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	109 m²
Totalpris	3 050 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 350 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Mottatte plan og fasadetegninger stemmet overens med dagens planløsning. Tegningen er ikke stemplet og godkjent.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger på boden.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger på boden.

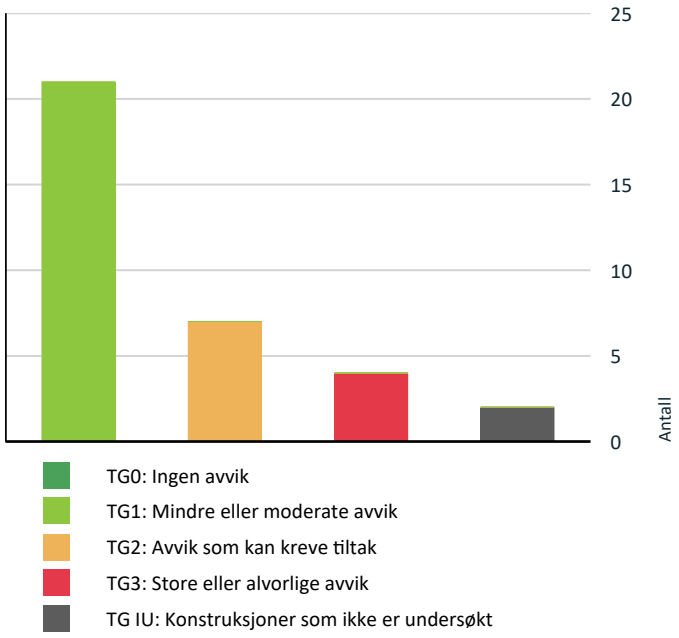
Carport m/sportsbod

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Mottatte plan og fasadetegninger stemmet overens med dagens planløsning. Tegningen er ikke stemplet og godkjent.

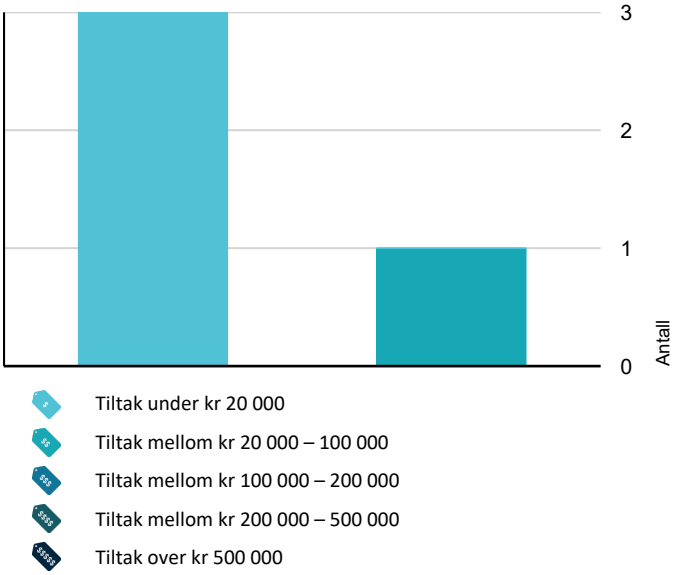
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2009

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Anvendelse
Andelsleilighet for eget bruk

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.





TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkongdør i hovedplan skiftet i 2024

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdør i hovedplan er vanskelig å låse.
Balkongører på loft er vanskelig å lukke.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Tilstandsrapport







TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stuen på ca. 22 kvm. Terrassen var snødekt ved befaring og derved ikke nærmere undersøkt.
Altan med utgang fra begge soverom på loftet. Altanen er ca. 5 kvm. Malt spilerekkverk. Rekkverkshøyde målt til 90 cm.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Råteskadet drager under altanen på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Drager må sjekkes og ev. skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport









TG 1 Andre utvendige forhold

Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert, kun beskrevet.
Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier
Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.
Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Gulv belagt med en kombinasjon av laminat, banebelegg og fliser.
Vegger i hovedsak med malt strie.
Malte himlingsplater og malte mdf himlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Brist og bom i flisene i vindfanget.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Hovedplan med betongplate på mark.
Etasjeskiller med trebjelkelag.
Målt planavvik i stue på 6 mm.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.





TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.



Tilstandsrapport

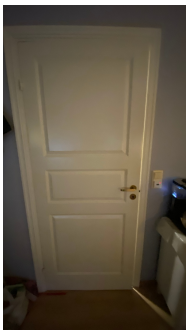
TG 2 Innvendige dører

Malte lette formpressede innerdører.

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.





TG 2 Andre innvendige forhold

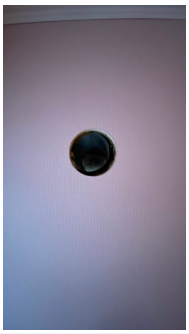
Mangler ventilkappet på et uttak på loftet.
Stikkontakt i himlingen på loftbadet er ikke forsvarlig festet.

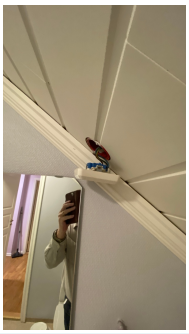
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mangler ventilkappet på et uttak på loftet.
Stikkontakt i himlingen på loftbadet er ikke forsvarlig festet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Montert ventil.
Fest stikkontakten,





VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Dusjkabinettet er fra 2025.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Avtrekk fungerer ikke fra våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avtrekksvifte må skiftes.

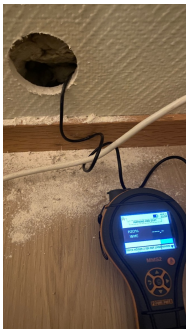
Kostnadsestimat: Under 20 000



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i skilleveggen mellom stue og badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



LOFT > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har malt smartpanel.

LOFT > BAD

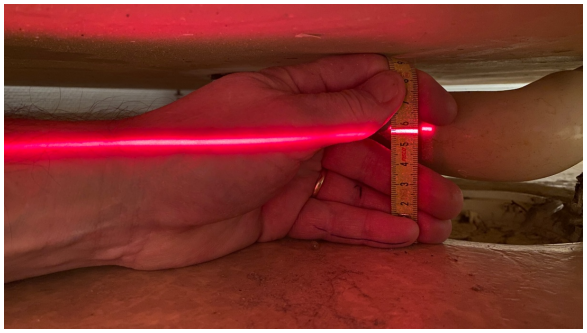
TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.





LOFT > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Tilstandsrapport





LOFT > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Avtrekk fungerer ikke fra våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avtrekksvifte må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i skillevegg mellom bod og badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte malte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Flislagt på veggen mellom overskap og kjøkkenbenken.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

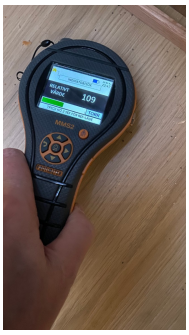
Mangler håndtak på en del av skapinnredningen. Slitt benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Håndtak monteres.









ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



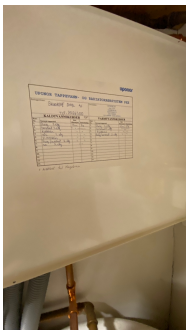
TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

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





TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

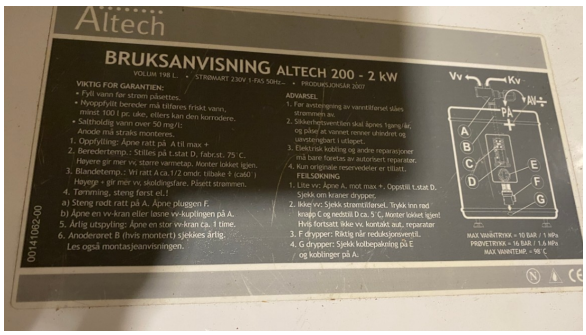
Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger montert i bod på loftet. Uttak i begge etasjer.

Tilstandsrapport



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.

Tilstanden 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.

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

Anlegget ble sist kontrollert av Linea 12.10.2017.
Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2009

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

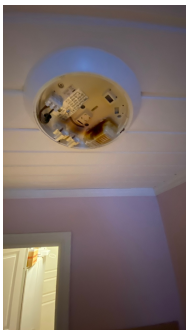
Nei

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

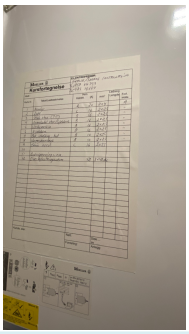
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Taklys på et av soverommene har vært utsatt for varmebelastning og må sjekkes og byttes av godkjent el.installatør.







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Det foreligger ingen opplysninger om dreneringen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG IU Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt plant terreng. Generell info: Det er viktig at terrenget heller riktig vei i området rundt grunnmuren. Overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk fra konstruksjonen for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det være god helling vekk

fra husets grunnmur i en avstand av 3 meter.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2009. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2009. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG IU Andre tomteforhold

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Eiendommen ligger i Aktsomhetsområde for Jord- og flomskred, Skredfaresoner for 5000-års skred samt Snø- og steinskred Aktsomhetsområde snø utløp.









Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Lager/bod

Byggeår
2010

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittliggende bod oppført med enkel standard.
Gulvåser av tre med sponplategulv.
Innvendige vegger delvis belagt med malte mdf-plater samt synlig stenderverk.
Taksperrer av tre.
Malt/beiset ytterdør samt elder vindu med isolerglass i treramme.
Yttertak er ikke besiktiget da det var snødekt ved befaringen.

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



Bod



Anvendelse
Bod lager

Byggeår
2015

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bod tilbygd opprinnelig bod. Oppført i enkel standard med tregulv.
Bygget fremstår som et råbygg med utvendig malt liggende kledning.
Yttertak er ikke besiktiget da det var snødekt ved befaringen.
Enkel dør i tre.

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



Carport m/sportsbod



Anvendelse
Biloppstillingsplass

Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Carport i rekke med sportsbod i bakkant.
Carporten er oppført med betongmur i bakkant samt søyle/dragekonstruksjon med selvbærende taksperrer.

Sportsbod med bakvegg av betong skillevegger av trevirke med synlig stenderverk. Kledd med panel fra naboboder.
Betonggulv. Malt tett boddør. Innlagt strøm.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

109 m²/109 m²

Tomannsbolig: Vindfang, 2 Bod, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Gang, Bad, 3 Soverom

Andre bygg: Bod, Bod, Carport m/sportsbod
Bruksareal andre bygg: 23 m²

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 350 000

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		**3 050 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	10 810
Fradrag for andel felles gjeld	-	1 265 201
Konklusjon markedsverdi		**1 800 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nordmarkvegen 39B ,8642 FINNEIDFJORD 83 m² 2009 2 sov	29-03-2023	1 450 000	**1 400 000**	966 342	2 366 342	**28 510**
2	Nordmarkvegen 39B ,8642 FINNEIDFJORD 83 m² 2009 2 sov	19-02-2025	1 450 000	**1 270 000**	951 654	2 221 654	**26 767**
3	Lundliveien 14A ,8643 BJERKA 105 m² 2008 3 sov	23-05-2024	1 650 000	**1 550 000**	1 152 250	2 702 250	**24 345**
4	Nordmarkvegen 55A ,8642 FINNEIDFJORD 84 m² 2000 2 sov	16-06-2025	1 200 000	**1 400 000**	527 760	1 927 760	**22 950**
5	Nermogata 20J ,8643 BJERKA 79 m² 2001 2 sov	20-11-2024	1 200 000	**1 200 000**	720 634	1 920 634	**22 865**
6	Lundliveien 10A ,8643 BJERKA 108 m² 2008 3 sov	10-04-2024	1 400 000	**1 250 000**	1 152 250	2 402 250	**21 642**
7	Nordmarkvegen 45A ,8642 FINNEIDFJORD 111 m² 2013 3 sov	26-10-2020	940 000	**1 000 000**	1 197 000	2 197 000	**19 793**
8	Nordmarkvegen 43B ,8642 FINNEIDFJORD 108 m² 2014 3 sov	05-11-2018	850 000	**850 000**	1 197 000	2 047 000	**18 954**

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	Kr.		124 392
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**124 500**

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	470 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**3 050 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	30 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**80 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		20 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**20 000**

Carport m/sportsbod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Carport m/sportsbod	Kr.		**10 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 160 000**

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.		200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 350 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

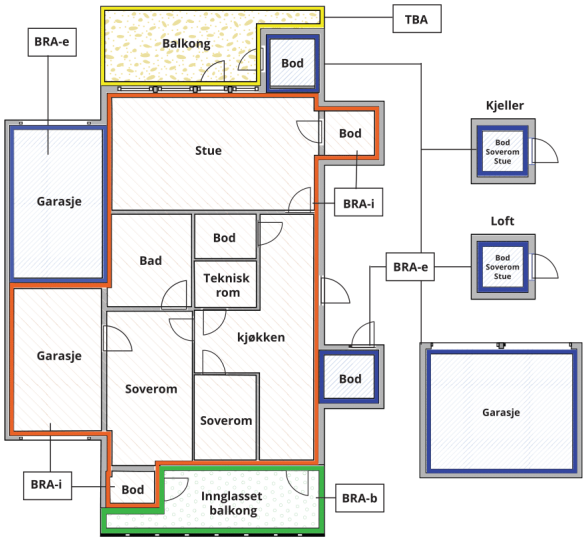
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke 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?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

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)	Gulvareal (GUA)
Etasje	63			63	22		63
Loft	46			46	5	8	54
SUM	**109**				**27**	**8**	**117**
SUM BRA	**109**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, bod, bad/vaskerom, kjøkken, stue		
Loft	Gang, bad, bod, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Mottatte plan og fasadetegninger stemmet overens med dagens planløsning. Tegningen er ikke stemplet og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ingen tegninger på boden.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ingen tegninger på boden.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Carport m/sportsbod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

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

Kommentar

Parkeringsareal i carport målt til ca. 12 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Mottatte plan og fasadetegninger stemmet overens med dagens planløsning. Tegningen er ikke stemplet og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Helgeland BBL
Postboks 1013 Sentrum
8602 MO I RANA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2026	John-Roger Hansen	Takstingeniør
	Lillian Helene May Sivertsen	Kunde
	Olaf Karstensen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1832 HEMNES	53	17	114	0	6664.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Nordmarkvegen 47 A			

Hjemmelshaver
Finni Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FINNI BORETTSLAG	994682857		Helgeland BBL.	Sivertsen Lillian Helene May

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende		Opprinnelig innskudd		Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
2	5 000	*31.12.2024*	798 000	*31.12.2024*	10 810	*31.12.2024*	1 265 201	*31.12.2024*

Årsregnskap

Regnskapsår	2024		Samlet aksjekapital:		50 000
Omløpsmidler:		189 866	Samlet innskuddskapital:		7 450 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	81 765	Langsiktig gjeld (+):	+	11 291 139
Disponible midler:		108 101	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		18 741 139

Kommentar
Andel disponible midler og fellesgjeld pr. 31.12.2024. Fellesgjelden kan variere over tid, og den kan også øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i en vertikaldelt 2-mannsbolig i Nordmarkveien på Finneidfjord. Ta av fra E-6 etter den andre tunnelen når man kommer fra Mo, og kjør til høyre inn i Nordmarkveien.
Til leiligheten tilhører carport samt utvending sportsbod.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Gjeldende reguleringsplan 2007002 Reguleringsplan for Nordmarka med Ikraftredelsesdato 28.02.2007.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Arealformål: Boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet fellesareal med plener og noen beplantninger. Tomten er ikke befart da den er snødekt.

Kommuneplan

Gjeldende kommuneplan 2003101 med plannavn Kommunedelplan for Finneidfjord
Ikraftredelsesdato10.02.2004. Planstatus Endelig vedtatt arealplan.
Arealbruk: Boligområde, Nåværende.

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

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

Heftelser

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett for medlemmer i Helgeland BBL.
Ansiennitetsregler: 1. Andelseiere i Finni brl. 2. Medlemmer i Helgeland BBL eller felles ansiennitet.

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

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består i hovedsak av boligbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP563300	Fullverdi	37 141 547	68 460

Kommentar
Gjelder for hele brl.
Betales over mnd. felleskostnader

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.01.2026		Gjennomgått	4	Ja
Div. tegninger	29.08.2005	Plan, snitt, fasader samt carport.	Gjennomgått	4	Nei
Grunnbokutskrift	09.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Ordensregler for Finni Brl	17.09.2025		Gjennomgått	2	Nei
Innkalling gen.forsamling	21.02.2025		Gjennomgått	18	Nei
Protokoll	04.03.2025		Gjennomgått	4	Nei
Protokoll Ekstraordinær gen.forsamling	16.12.2025		Gjennomgått	3	Nei
Reguleringsplan	26.06.2007		Gjennomgått	4	Nei
Kommuneplanens arealdel for Hemnes kommune 2026 – 2038		Planbestemmelser	Gjennomgått	37	Nei
Kommuneplanens arealdel 2026 – 2038		Planbeskrivelse	Gjennomgått	38	Nei
Boligopplysninger	19.01.2026		Gjennomgått	3	Nei
Rapport Linea	19.01.2026		Gjennomgått	1	Ja
Egenerklæring el.anlegg	15.01.2026		Gjennomgått	1	Ja
Energiattest	19.01.2026		Gjennomgått	4	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YW3337

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Helgeland BBL
Olaf Karstensen
Takstmann MNTF
Postboks 1013, 8602 Mo i Rana
E-post: oak@helgelandbbl.no
Tlf: 970 88 493
Org.nr: 948 205 149

Tilstandsrapport brukt bolig – el. Installasjon NS 3600

Boligadresse:

Spørsmål til eier.

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

2009

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

Ja

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter

1.1.1999? I så fall etterspør samsvarserklæring?

Nei

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

Forekommer det at sikringene løses ut?

Ja

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

Nei

Dato og signatur: Finneidfjord 15/1-2026 Lillian Sivertsen

Energiattest



Adresse **Nordmarkvegen 47A, 8642 FINNEIDFJORD**	
Dato for energimerking **19.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-247259**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300000758**
Gårdsnummer **53**	Bruksnummer **17**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2009**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **113,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **113,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **157,30 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **188,15 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **22 338 kWh**

Nordmarkvegen 47A, 8642 FINNEIDFJORD

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 19.01.2026
Vår ref.: Rune Larsen Aune **Saksnummer: 116629**

Helgeland BBL
V/John-Roger Hansen
Postboks 1013
8602 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Nordmarkvegen 47 A, 8642 FINNEIDFJORD.

Navn nettkunde:	SIVERTSEN LILLIAN HELENE MAY
Målernummer:	6970631404849661
Anlegget ble sist kontrollert:	12.10.2017
Kontrollresultat:	Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

Norsk takst

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr	✔ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter	Tomt
Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.	Fritidsbolig
Annet (spesifiser):	

Ved salg fra dødsbo og i andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen er det krav til Boligsalgsrapport (BSR) ved tegning av eierskifteforsikring. Dette gjelder også ved salg av kombinasjonseiendommer, oppgjørs-/honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året. Kravet gjelder på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter. Dersom BSR ikke foreligger der dette er krav og ikke er tilgjengelig for kjøper ved signering av kjøpekontrakt, er selskapet ikke ansvarlig for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
53	17		2		114

Adresse	Nordmarkvegen 47 A	Byggeår	2009
	Finneidfjord	Når kjøpte du boligen	2012
Postnr.	8642	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	✔ Ja Nei

* Hvis NEI: Krav til boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus og tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

IF skadeforsikring

Type villa/husforsikring	✔ Standard	Utvidet	Polise-/avtale	
Er det dødsbo?	Ja	✔ Nei		
Avdødes navn				
Hjemmelshaver				

SELGER 1

Etternavn	Sivertsen	Fornavn	Lillian Helene May
Ny adresse		E-post	lantonsen0@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	41250732

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

Norsk takst

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader?

Ja ✔ Nei

1.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.

✔ Ja Nei Haneseth & co

1.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

✔ Ja Nei Nytt dusjkabinett sommeren 2025

1.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.

Ja ✔ Nei

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

Ja ✔ Nei Nylig kontrollert og godkjent

3 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren /underetasje/krypkjeller/garasje?

Ja ✔ Nei

3.1 Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært - oppgi firmanavn.

Ja ✔ Nei

3.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

Ja Nei

3.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.

Ja Nei

4 Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja ✔ Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks rotter, mus, maur og lignende?

Ja ✔ Nei

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

✔ Ja Nei Lekkasje i pappshingel hovedbolig tak

6.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.

✔ Ja Nei Stenderverket AS v/Rana Totalservice

6.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

Nytt undertak med lufting og Kami taksteinplater

6.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.

Ja ✔ Nei

7 Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon?

✔ Ja Nei Trenges nye ventiler på bad oppe og nede

7.1 Kjenner du til om det er utført arbeider/kontroll ved el-anlegg og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn.

Ja ✔ Nei

7.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

7.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad/ vennetjeneste? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.

Ja Nei

Norsk takst

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER forts.

8 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Ja ✔ Nei

8.1 Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.

Ja Nei

8.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når

8.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.

Ja ✔ Nei

9 Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlig vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette

Ja ✔ Nei

10 Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse vedrørende eiendommen?

Ja ✔ Nei

11 Kjenner du til pålegg/heftelser/krav vedrørende eiendommen?

Ja ✔ Nei

12 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel e.l.?

Ja ✔ Nei

12.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja Nei Vet ikke

13 Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen? Hvis ja, redegjør:

Ja ✔ Nei

14 Er det innredet/bruksendret/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår?

Ja ✔ Nei Vet ikke

14.1 Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja Nei

15 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet siste 5 år?

Ja ✔ Nei

16 Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen? Hvis ja - oppgi resultat og eventuelt tiltak.

✔ Ja Nei Radonsertifikat

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGSAKSJESELSKAP

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

Ja ✔ Nei

18 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husle i e / økte fellesutgifter?

Ja ✔ Nei

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato	Sign. selger 1	Sign. selger 2
Finneidfjord	Lillian Sivertsen	.....

Egenerklæring

Nordmarkvegen 47A, 8642 FINNEIDFJORD

21 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nordmarkvegen 47A	Nordmarkvegen 47A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2012.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd her siden 2012.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Sivertsen, Lillian Helene May

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Luftventiler defekt, og sprukket kar i dusjkabinett.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet ut luftventiler på bad oppe og nede. Montert nytt dusjkabinett sommeren 2025.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

IP Elektro, og Haneseth rørlegger.

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Kami taksteinsplater på taket.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Stenderverket/Rana Totalservice.

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Skiftet ut luftventiler på begge bad.

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Luftventiler skiftet ut.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

IP Elektro

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

2014. Har radonsertifikat som viser godkjenning av NRRG AS.

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Innleie av firma til maling av fasader og rekkverk.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 75308918

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Lillian H Antonsen	**2026-05-21**

Identification

Lillian H Antonsen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Lillian H Antonsen	21/05-2026 16:04:52	BankID OIDC High

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Boligopplysninger:

Finni borettslag		**Vår ref.:**	95/2	**Fødselsdato eier:**	27.01.1953
Nordmarkvegen 47 A		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
8642 FINNEIDFJORD		**Eiere:**	Lillian Sivertsen		
Organisasjonsnr:	994 682 857	**Andelsnr:**	2		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **10 366**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	A-konto rente DNB		4 969
	Felleskostnader		4 117
	A-konto avdrag		1 180
Objekt:	Forsikring uthus (1076 - 2) (forfall hver 12. md.)	(288,50 i Mai. 25)	0
	Strøm Carport Nordmarkvegen 47 A (395 - 2)		100

Ved salg avregnes renter og avdrag på finansdel

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 268 193	Gjeld siste årsoppg.:	1 285 975
Klient ajourf. lån:	11 511 771,11	Klient gj. s. årsoppg.:	11 689 591

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12126371673, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 27.02.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 65
Saldo per 27.02.2026: 10 502 201
Andel av saldo: 1 167 236
Første termin: 30.06.2023Første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.06.2058)
Flytende rente - endret løpetid med + 15 år
IN-lån som kan individuelt nedbetales i hh. til avtale

Lånenummer: 16366262907, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 27.02.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 53
Saldo per 27.02.2026: 662 221
Andel av saldo: 66 222
Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.06.2052)
Flytende rente
Vedlikehold

Lånenummer: 15160617087, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 27.02.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 57
Saldo per 27.02.2026: 347 349
Andel av saldo: 34 735
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.06.2054)
Flytende rente
Vedlikehold tak

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Joar Dagfinn Lillerødvann

Adresse: Nordmarkvegen 45 A

Boligopplysninger:

Finni borettslag
Nordmarkvegen 47 A
8642 FINNEIDFJORD

Vår ref.: 95/2
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Lillian Sivertsen

Fødselsdato eier: 27.01.1953

Organisasjonsnr: 994 682 857

4: Særskilte opplysninger

Postnr/-sted: 8642 FINNEIDFJORD
Telefon: Mob.: 41569209
E-post: finni.brl@helbo.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	1 285 975	Andre inntekter:	1 415
Annen formue:	27 118	Utgifter:	70 562		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	798 000
Andelsnr:	2	Partialobligasjonsnr:	2

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2009		
Gårds/bruksnr:	53/17/114		
Bygningstype:	2-mannsbolig		
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	6664
Årlig festeavgift:	17 782,00		
Avg. reguleres:	01.07.2027		

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP563300

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	18.02.2010	Første innflytting:	18.02.2010
Etasje:	To	Oppvarmingstype:	Vedfyring + strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseiere i borettslaget		
	2 - Felles ansiennitet		
	2 - Medlem i Helgeland BBL		

Fasiliteter:

FORKJØPSRETT

- Forhåndsavklaring
- Fastprisavklaring

Det er to måter å avklare forkjøpsrett på.

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

Ny melding om forkjøpsrett:
Hvis det går mer enn 3 mnd før boligen blir solgt, vil boligen bli kunngjort for medlemmene på nytt og ny melding om forkjøpsrett må sendes MOBO.

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

Spørsmål om type forkjøpsrett:
Se boliginfo vedrørende hvem som har forkjøpsrett i borettslaget.

Ordinær generalforsamling 2026

Forhåndsvarsel til generalforsamling 2026

Vi informerer om at ordinær generalforsamling for Finni borettslag **planlegges avholdt onsdag 04.03.2026**

Saker som ønskes tatt opp på ordinær generalforsamling må være levert skriftlig til styret v/leder, enten i epost: finni.brl@helbo.no eller via min side i **"Meld inn saker"**, innen **tirsdag 10.02.2026**

Saken må inneholde:

- Overskrift
- Presentasjon av saken
- Forslag til vedtak
- Dato og signatur

Saker som skal behandles av generalforsamlingen kan tas med som dokumentasjon i innkallingen.

Innkalling til ordinær generalforsamling med møtested og tidspunkt, vil bli utsendt i henhold til §7-6 i borettslagsloven, minst 8 dager før møtet.

Styret vil avgjøre hvordan generalforsamling skal gjennomføres, jf. borettslagsloven §7-4 fjerde ledd.

Dato, 15.01.2026

Finni borettslag

Joar Dagfinn Lillerødvann

Styreleder

Presisering ordensregler I styremøte Finni borettslag 31.5-22 og 19.6-22. **Gjelder punkt 5. Parkering vedtatt på generalforsamling 16.3-22. De nye reglene gjelder fra 21.6.2022**

Styret vil minne samtlige beboere på at vi er et lite borettslag. Det er flere boenheter som har mer enn èn bil tilknyttet, noe som er helt normalt i dagens samfunn. Tatt dette i betraktning, så har vi ikke nok parkeringsplasser til verken besøkende eller fastboende**. Det vil derfor være tillatt å parkere utenfor oppmerkede parkeringsplasser hvis det ikke er noen ledig plass, såfremt parkeringen ikke er til hinder for andre (dette inkluderer felles snuplass mellom øvre og nedre rekke boenheter).**

Dersom en andelseier mener det er brudd på parkeringsvedtektene skal den som har skyld i bruddet kontaktes for å flytte bilen (Vær høflige med hverandre, vi bor i et felleskap og ingen parkerer for å ødelegge for andre med vilje). Hvis de involverte partene allikevel ikke klarer å bli enige, da først, kan styret kontaktes.

Konsekvensen av at partene ikke klarer å ordne opp seg imellom vil bli en skriftlig advarsel. Styret vil da ta en vurdering på om de mener det er et reelt brudd på bestemmelsene.

Styret vil da avgjøre hvilken part som er ansvarlig og utstede skriftlig advarsel etter de nye reglene.

Som vedtektene sier er det tillatt å stå parkert utenom parkeringsplassene under avlessing og henting av varer, besøk av kommunale tjenester og andre nødvendige tjenester.

Finneidfjord 19.6-22

Jan R. Antonsen

Andreas Ebbesen

Kjellrun Andersen

NBBL-dok nr. 2.06

ORDENSREGLER
FOR
FINNI BORETTSLAG

SIST ENDRET VED GENERALFORSAMLING 17.09.2025

1. Formål og omfang

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23.00-07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 07.00-23.00
- i helg og helligdager klokken 10.00-20.00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Levegger på inntil 1,8 meters høyde, kan maksimalt være 3 meter ut fra vegg mellom leiligheter i samme bygg. På enden av bygg kan det settes opp vegg mellom hushjørne og søyle.
Skjerming ut over dette kan gjøres ved bruk av uttrekkbare levegger og beplantning.

4. Fellesarealer

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

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5. Parkering

Alle andelseiere og besøkende må vise hensyn ved parkering. Bruk fortrinnsvis de oppmerkede plassene. Dersom det ikke er mulig - parker slik at vi tar hensyn til andre og ikke sperrer for noen eller er til hinder for brøyting.

Det er tillatt å stå parkert utenom parkeringsplassene under avlessing og henting av varer, besøk av kommunale tjenester og andre nødvendige tjenester.

Dersom noen står parkert i veien for andre løsest det ved kontakt mellom de involverte.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i Finni borettslag.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Finni borettslag mandag 15.12.2025 kl. 12:00 - Digital gjennomføring.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges: Jørn Sandstedt

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Til å føre protokollen velges: Borettslagets forretningsfører.

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

Vedtak:
Til å signere protokollen sammen med møteleder velges: Joar Lillerødvann

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Antall møtte med stemmerett opplyses av forretningsfører etter gjennomføring av generalforsamlingen.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkalling og saksliste godkjennes.

2. Revisor - PWC, endring av firmanavn som følge av omorganisering

PwC har informert oss om selskapsrettslige omorganiseringer som medfører at en del av deres virksomhet, herunder partnere, ansatte og kunder, flyttes til et heleiet datterselskap. Vårt borettslag er av kundene som er flyttet til det heleide datterselskapet.

PwC har informert oss om at flyttingen ikke medfører endringer av tjenestene de leverer til oss. Omorganiseringen i PwC får derfor kun den praktiske virkningen at PwCs datterselskap, PwC Assurance AS, ved org.nr. 834 836 912 må velges som revisor i stedet for PwC AS. Revisor har orientert oss om at PwC Assurance AS vil foreta navneendring til Tell AS når omorganisering er gjennomført.

Det betyr at generalforsamlingen må behandle saken og fatte vedtak om valg av revisor. Dette for at vi skal få revidert årets regnskap.

Styret anbefaler valg av PwC Assurance AS ved org.nr. 834 836 912 som konsernets nye revisor.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 6
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 5

Vedtak:

Som ny revisor ble PwC Assurance AS, org.nr.834 836 912 valgt.

Protokoll ekstraordinært møte for Finni borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Jørn Sandstedt (sign.)	16.12.2025
Protokollvitne	Joar Dagfinn Lillerødvann (sign.)	16.12.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Finni borettslag mandag 03.03.2025 kl. 17:00 - Møterom Helgeland BBL, Ole Tobias Olsens gate 7, 8622 Mo i Rana.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Jørn Sandstedt

1.2 Valg av sekretær

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

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

Vedtak:
Til å signere protokollen velges: Joar Lillerødvann

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

Vedtak:
Av lagets andelseiere møtte 6 personer, av disse 3 med stemmerett. Det forelå 1 fullmakt.

Til sammen 4 stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

Det tas sikte på å få beiset ferdig bygningene i 2025. Det er også gjort godt arbeid med å bygge søppelhus., samt at det er gjort arbeid for å lede vekk vann fra carportene.

Vedtak:
Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt. Årsregnskapet ble gjennomgått.

Avregning av elbilladere gjennomføres minst halvårsvis.

Vedtak:
Årsregnskapet godkjennes.

4. Renovering

Styret planlegger å renovere tak i Nordmarkvegen 39 a og b i 2025.

Gjenstående beising av bygninger skal gjennomføres.

Vedtak:
Det vises til sak 5.1 angående vedtak for takrenovering.

5. Innkomne saker

5.1 Bytte tak i Nordmarkvegen 39 A og B

Sak Innmeldt av Faste Skjei og Malin Skjei

Takstmann som var innom 39 b mente at isolasjonen som ligger helt inntil taket bør byttes ut tidligst mulig da de ikke er i henhold til forskrift. Indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og det ble registrert forhøyede fuktverdier. Det er isolert mot taktro enkelte steder i takkonstruksjonen, dette har ført til at det har samlet seg opp fukt mellom isolasjonen og taktro. Det mangler isolasjon enkelte steder mot varmerom. Det er vanngjennomtrenging flere steder i taktro.
Rana totalservice anslår at taket har 2-3 år igjen. Takstmann mente taket bør skiftes innen kort tid.

Styret går inn for at taket må repareres. For å finansiere reparasjonene foreslås det å oppta lån i DNB Bank på inntil kr 600.000,-

Vedtak:

Styret gis i oppdrag å besørge reparasjon av takkonstruksjon i Nordmarkveien 39 A og B. Styret innhenter tilbud fra flere tilbydere. Det bør også vurderes om innvendige skader i leiligheter kan være forsikringsskader.

Finni borettslag har i dag vedtatt å ta opp lån i DNB Bank ASA, på inntil kr 600.000 til reparasjon av tak i Nordmarkveien 39 A og B.
Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i gnr. 53, bnr. 17, festenr. 114 i Hemnes kommune pålydende inntil kr 600.000. Lånets løpetid skal være 30 år.

Vedtak er enstemmig.

6. Valg i henhold til vedtekter

6.1 Styreleder for 2 år

Vedtak:
Joar Lillerødvann ble valgt.

6.2 Styremedlem for 2 år

Vedtak:
Kathrine Bjørhusdal ble valgt som styremedlem for 1 år.

6.3 Varamedlem for 1 år

Vedtak:
Lisbeth Edvardsen ble valgt som varamedlem.

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

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

Vedtak:
Joar Lillerødvann ble valgt som delegert.

Varadelegert: Kathrine Bjørhusdal.

7. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden onsdag 13.03.2024 til mandag 03.03.2025.

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 10.000,- Styret fastsetter fordelingen.

Protokoll for Finni borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jørn Sandstedt (sign.)	04.03.2025
Protokollvitne	Joar Dagfinn Lillerødvann (sign.)	04.03.2025

VEDTEKTER

for Finni borettslag org nr. 994 682 857

tilknyttet
Mo og Omegn boligbyggelag

Vedtatt på stiftelsesmøte den 29.09.09 og sist endret i generalforsamling 25.06.2015.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Finni 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 Hemnes 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) 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.

Til eierne i
Finni borettslag



Innkalling til Generalforsamling

Onsdag 04.03.2026 Kl. 17:00

Møtested:

Møterom HELBO, Ole Tobias Olsens gate 7, 8622 Mo i Rana

HELGELAND
Boligbyggelag

Innkalling til generalforsamling i Finni borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling onsdag 04.03.2026 17:00 i Møterom HELBO, Ole Tobias Olsens gate 7, 8622 Mo i Rana

Til behandling foreligger følgende saker

1 Konstituering

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

2 Informasjon fra styret / årsrapport

3 Årsregnskap 2025 med revisors beretning

4 Valg i henhold til vedtekter

- 4.1 Styremedlemmer for 2 år
- 4.2 Varamedlem for 1 år
- 4.3 Delegert(e) til HELBO's generalforsamling med varadelegert(e)

5 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

16.02.2026

Finni borettslag

Joar Dagfinn Lillerødvann

Styreleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges ...

1.2 Valg av sekretær

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

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

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

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

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

Til sammen . stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport for 2025 følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2025 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Valg i henhold til vedtekter

4.1 Styremedlemmer for 2 år

På valg er:
Kjellrun Andersen
Kathrine Irene Arnes

4.2 Varamedlem for 1 år

På valg er: Lisbeth Edvardsen

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

Generalforsamlingen kan velge delegert(e) og varadelegert(e). Det kan velges en

delegert og varadelegert pr. påbegynte 70 andeler i borettslaget. Valg kan foretas blant alle andelseiere i borettslaget.

5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden mandag 03.03.2025 til onsdag 04.03.2026.

Årsrapport Finni borettslag 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Joar Dagfinn Lillerødvann
Styremedlem, Kjellrun Andersen
Styremedlem, Kathrine Irene Arnes
Varamedlem styre, Lisbeth Edvardsen

Som det vises av oversikten består styret av 1 mann og 2 kvinner.

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

Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

Det har i 2025 vært avholdt 4 styremøter og en ekstraordinær generalforsmling med fastsetting av ordensregler for borettslaget.

Det er i løpet av 2025 skiftet tak på Nordmarkvegen 39.

Følgende arbeid må prioriteres i 2026:

1. 47 A og B. Må beises og i tillegg ordne sprosser på mange vinduer.

2. 43 B. Rekkverk 2. etg. og sidevegger ark må beises.

3. 43 A. Gjøre ferdig beising.

4. 39 B. Beising av rekkverk.

5. 47 A. Fjerning av lagerkontainer og en levegg.

6. Leie avfallskontainer til vårrydding

Lagets drift og økonomi

Finni borettslag består av 10 leiligheter og ligger i Hemnes kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP563300.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 11.02.2026

For Styret i Finni borettslag

Joar Dagfinn Lillerødvann

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2025 Finni borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		468 240	437 640	468 232	493 985
Andre leieinntekter		706	706	706	706
Strøm elbil-lading		12 107	0	7 800	7 800
Motorvarmerleie/park.pl.		7 200	7 200	7 200	7 200
IN andel renter og avdrag		705 673	720 726	722 318	689 218
Sum inntekter		**1 193 925**	**1 166 272**	**1 206 256**	**1 198 909**
KOSTNADER					
Andre lønnskostnader	1	0	0	5 255	5 600
Personalkostnader	1	510	510	510	933
Styrehonorar	2	10 000	10 000	10 000	13 733
Revisjonshonorar	3	5 175	5 913	6 209	4 900
Forretningsførerhonorar		41 304	44 676	46 659	44 166
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		6 273	1 569	1 700	5 318
Drift/vedlikehold	4	358 019	306 747	135 000	137 200
Drift/vedlikehold garasjer og motorvarmere	4	14 121	14 898	15 000	14 772
Forsikringer	5	62 411	54 016	62 118	68 465
Kommunale avgifter		92 821	85 570	95 618	100 754
Festeavgift		17 782	17 782	17 800	17 788
Verktøy, driftsmateriell, inventar		0	380	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		509	580	550	669
Telefon og porto		0	75	400	137
Kontingenter		6 981	6 981	6 000	7 036
Andre driftskostnader	6	9 820	12 887	4 500	6 028
Avskrivninger	7	6 439	6 439	6 440	6 439
Sum kostnader		**632 164**	**569 022**	**413 759**	**433 938**
DRIFTSRESULTAT		**561 761**	**597 250**	**792 497**	**764 971**
FINANSINNTEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		14 147	17 455	200	69
Rentekostnader		639 902	658 641	653 293	620 317
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**-625 755**	**-641 186**	**-653 093**	**-620 248**
RESULTAT		**-63 994**	**-43 936**	**139 404**	**144 723**
Overført udekket tap		-63 994	-43 936	0	0

Balanse 2025 Finni borettslag orgnr: 994 682 857

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger		18 220 000	18 220 000
Andre anleggsmidler		16 098	22 537
Sum varige driftsmidler	**7**	**18 236 098**	**18 242 537**
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**18 236 098**	**18 242 537**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Husleierestanse		25 788	30
Periodisering kostnader		68 460	62 411
Kundefordringer		30	0
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	8	294 005	127 425
Sum omløpsmidler		**388 283**	**189 866**
SUM EIENDELER		**18 624 381**	**18 432 403**

Balanse 2025 Finni borettslag orgnr: 994 682 857

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		50 000	50 000
Udekket tap		-504 495	-440 501
Sum egenkapital	**9**	**-454 495**	**-390 501**
GJELD			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	10	11 511 771	11 291 139
Borettsinnskudd	11	7 450 000	7 450 000
Sum langsiktig gjeld		**18 961 771**	**18 741 139**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 366	0
Mellomregning		30	0
Leverandørgjeld		87 460	66 186
Påløpte renter		3 249	3 579
Andre påløpte kostnader		0	12 000
Sum kortsiktig gjeld		**117 105**	**81 765**
Sum gjeld		**19 078 876**	**18 822 904**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**18 624 381**	**18 432 403**
Pantstillelser	**12**	**18 961 771**	**18 741 139**

Finni borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Joar Dagfinn Lillerødvann Styreleder	Kjellrun Andersen Styremedlem	Kathrine Irene Arnes Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Eiendommer
Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for 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.

Note 1 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	510	510
Sum	**510**	**510**

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 2 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 10 000,-, hvorav kr 5 000,- til styreleder.

Note 3 - Revisjon

	2025	2024
6700 Revisjon	5 175	5 913
Sum	**5 175**	**5 913**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Drift/vedlikehold

	2025	2024
6601 Drift/vedlikehold bygg	308 163	196 060
6602 Drift/vedlikehold VVS	0	21 600
6603 Drift/vedlikehold elektro	14 561	0
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	35 295	89 087
6607 Drift/vedlikehold garasjer/motorvarmere	14 121	14 898
Sum	**372 140**	**321 645**

Drift/vedlikehold

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

Note 5 - Forsikringer

	2025	2024
7500 Forsikringspremier	62 411	54 016
Sum	**62 411**	**54 016**

Borettslagenes Sikringsordning

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6390 Andre driftskostnader	0	9 992
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	1 800	0
7720 Generalforsamling	820	1 262
7740 Kurs for tillitsvalgte i brl	5 500	0
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	1 700	1 633
Sum	**9 820**	**12 887**

Note 7 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk.kost	Regnsk.verdi 01.01	Til-/avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12	Ansk.år
Bygninger	18 220 000	18 220 000			18 220 000	2010/2013/2014
Takstiger	64 390	22 537		6 439	16 098	2018
Sum varige driftsmidler	**18 284 390**	**18 242 537**		**6 439**	**18 236 098**	

Bygninger, avskrivning

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

Note 8 - Bankinnskudd

	2025	2024
1920 Driftskonto 1503.13.69468	294 005	127 425
Sum	**294 005**	**127 425**

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

Renteinntekter bankinnskudd

Rentesatsen på driftskontoen er pr. 31.12. på 3,89 %. Boligselskapet har fått en renteinntekt på kr 13 346,15 i 2025.

Note 9 - Egenkapital

	2025	2024
Andelskapital	50 000	50 000
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-440 501	-396 565
Årets resultat	-63 994	-43 936
Sum egenkapital pr. 31.12.	**-454 495**	**-390 501**

Negativ egenkapital - verdi bygninger

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

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 10.

Note 10 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold tak	Vedlikehold	Bygg Trinn 1 og 2
Lånenummer:	**15160617087**	**16366262907**	**12126371673**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2022	2013
Rentesats:	5.15 %	5.15 %	5.15 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	30.06.2054	30.06.2052	30.06.2058
Opprinnelig lånebeløp:	350 000	700 000	10 770 000
Lånesaldo 01.01:	0	673 180	10 617 960
Avdrag i perioden:	2 651	10 958	115 759
Opptak i perioden:	350 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**347 349**	**662 221**	**10 502 201**
Saldo 5 år frem i tid:	316 501	594 903	9 781 834

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12126371673	6	1 167 236	7 003 416
	4	874 696	3 498 784
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160617087	10	34 735	347 350
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366262907	10	66 222	662 220

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

Annen langsiktig gjeld (IN andelseiere)

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

Note 11 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 Borettsinnskudd	7 450 000	7 450 000
Sum	**7 450 000**	**7 450 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 18 220 000,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 18 961 771,- pr. 31.12.

Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	**108 101**	**257 240**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-63 994	-43 936
Tilbakeføring avskrivninger	6 439	6 439
Avdrag langsiktige lån	-129 368	-111 641
Opptak av langsiktig gjeld	350 000	0
B. Årets endring disponible midler	**163 077**	**-149 139**
C. Disponible midler	**271 178**	**108 101**
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	388 283	189 866
Kortsiktig gjeld	-117 105	-81 765
Disponible midler	**271 178**	**108 101**

Resultat og balanse med noter for Finni borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Finni borettslag

Styreleder	Joar Dagfinn Lillerødvann (sign.)	09.02.2026
Styremedlem	Kathrine Irene Arnes (sign.)	09.02.2026
Styremedlem	Kjellrun Andersen (sign.)	09.02.2026

Til generalforsamlingen i Finni borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Finni borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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

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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Mo i Rana, 13. februar 2026
Tell Norge AS



Silja Eriksen
Statsautorisert revisor

BOLIGSERVICE HELGELAND

TOTALLEVERANDØR FOR DITT BORETTSLAG!

Vaktmester & Byggdrift

- Vedlikehold og reparasjoner
- Plenklipp og snørydding
- Avfallshåndtering
- Tilsyn og ettersyn
- Snekkerarbeid
- Drift og overvåking av tekniske anlegg
- Internkontroll og kontroll av brannalarmanlegg, rømningsveier og sikkerhetsutstyr
- Dokumentasjonshåndtering

Brannsikkerhet & Salg

Godkjent kontroll av brannslukkere og brannslanger



Salg av brannslukkere, røykvarslere og brannutststyr

Varmepumper

- Installasjon av varmepumper
- Service og vedlikehold av varmepumper

VI GJØR HVERDAGEN ENKLERE FOR BORETTSLAG PÅ HELE HELGELAND

Erfaring og profesjonelle fagfolk

Pålitelig service og raskt oppfølging

Kvalitet, trygghet og lokalkunnskap

post@boligservicehelgeland.no | Telefon: 751 55 557

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 2 i FINNI BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 994682857

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	01.03.2026 kl. 13.43
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	01.03.2026 kl. 13.40

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/330426-1/200 24.03.2025 21:00 **HJEMMEL TIL ANDEL**

VEDERLAG: NOK 0
OMSETNINGSTYPE: Skifteoppgjør
SIVERTSEN LILLIAN HELENE MAY
FØDT: 27.01.1953 IDEELL: 1/1

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2025/330426-2/200 24.03.2025 21:00 **SÆREIE IFØLGE TESTAMENT**

GJELDER: HJEMMEL TIL ANDEL 2025/330426-1/200
GJELDER:SIVERTSEN LILLIAN HELENE MAY
FØDT: 27.01.1953 IDEELL: 1/1

HEFTELSER

Ingen heftelser registrert

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2010/129081-2/201 17.08.2010 **REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 53, Bruksnummer 17, Festenummer 114 i 1832 HEMNES kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	01.03.2026 kl. 13.43
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	01.03.2026 kl. 13.40

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2010/103870-1/200 10.02.2010 **HJEMMEL TIL FESTERETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
FINNI BORETTSLAG
ORG.NR: 994 682 857

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i festerett:

2008/158132-2/200 22.02.2008 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
GJELDER FESTE
Årlig festeavgift: NOK 13 328
Tomteverdi: NOK 199 770
Inngåelsedato: 01.07.2007
Med flere bestemmelser
Pant for forfalt festeavgift
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2010/611899-1/200 17.08.2010 **PANTEDOKUMENT**
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 7 180 000
Panthaver: ANDELSEIERE I FELLESSKAP, JF BRL. § 2-11, 1. LEDD
LØPENR: 13194824

2015/587153-1/200 29.06.2015 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2013/858862-1

2023/678725-1/200 27.06.2023 21:00 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2022/1145940-1

2013/858862-1/200 08.10.2013 **PANTEDOKUMENT**
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 10 770 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

2022/1145940-1/200 11.10.2022 13:35 **PANTEDOKUMENT**
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 840 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/716092-1/200 24.06.2025 08:46 **PANTEDOKUMENT**
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 350 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2007/1006289-1/200 06.12.2007 **REGISTRERING AV FESTENR.**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1832 GNR: 53 BNR: 17

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Hemnes Kommune
Adresse Postboks 100, 8646
Telefon 75197000

Utskriftsdato: 27.02.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Hemnes Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1832 **Gårdsnr.:** 53 **Bruksnr.:** 17 **Festenr.:** 114
Adresse: Nordmarkvegen 47A, 8642 FINNEIDFJORD
Referanse: Nordmarkvegen 47A, 8642 FINNEIDFJORD

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.Ferdigattesten er vedlagt.

Vedlegg
1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Hemnes kommune
Tekniske tjenester

Star Eiendom AS
Snorres vei 60

1524 MOSS

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Sted dato:
	TS/07/1649 - 11	GNR/B 53/17	KORGEN, 09.07.2013

FERDIGATTEST

Etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Det er gitt ferdigattest for 2 stk tomannsboliger.

Denne ferdigattesten erstatter tidligere ferdigattest jf. skriv herfra datert 27.07.2009. Bakgrunnen for dette er adresseendring av boliger med adresse Nordmarkvegen 45A og 45B - til adresse Nordmarkvegen 47A og 47B. Nedenstående opplysninger er dermed i samsvar med den sentrale matrikkelen.

Spesifikasjoner:

Saksnummer	:	2007/1649
Søknadsdato	:	03.12.2007
Vedtaksdato	:	14.01.2008
Gnr./Bnr./Fnr.	:	53/17-114
Adresse	:	Nordmarkvegen 39A - B og 47A - B, 8642 Finneidfjord
Bygningsnummer	:	Nordmarkvegen 39A => 300000747
		Nordmarkvegen 39B => 300000744
		Nordmarkvegen 47A => 300000758
		Nordmarkvegen 47B => 300000759
Tiltakshaver	:	Star Eiendom AS, Snorres vei 60, 1524 Moss

Ansvarsfordeling:

Ansv. SØK	:	Star Eiendom AS, Snorres vei 60, 1524 Moss
Ansv. PRO/KPR	:	Star Eiendom AS, Snorres vei 60, 1524 Moss
		Brødrene Dahl AS, Postboks 134, 8601 Mo i Rana
Ansv. UTF/KUT	:	Star Eiendom AS, Snorres vei 60, 1524 Moss
		Brødrene Dahl AS, Postboks 134, 8601 Mo i Rana

Ansvarlig søker har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom anmodning om ferdigattest dat. 10.07.2009 har foretaket bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelse og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Tiltaket eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse etter PBL § 93.

ef.
Bård Fagerbakk
Plansjef

Trond Stien
Saksbehandler

Kopi til:
Hemnes kommune, TEK v/Jon Arne Leirvik, Sentrumsveien 1, 8646 Korgen

Hemnes Kommune
Adresse Postboks 100, 8646
Telefon 75197000

Utskriftsdato: 27.02.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Hemnes Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1832 **Gårdsnr.:** 53 **Bruksnr.:** 17 **Festenr.:** 114
Adresse: Nordmarkvegen 47A, 8642 FINNEIDFJORD
Referanse: Nordmarkvegen 47A, 8642 FINNEIDFJORD

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Reguleringsplan Nordmarka BRL
Reguleringsformål	Boligbebyggelse

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

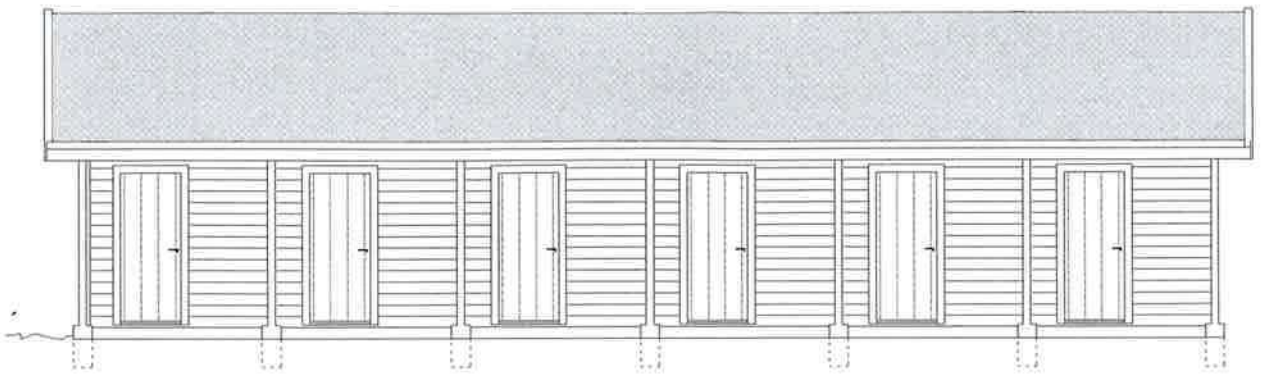
Vedlegg
2 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

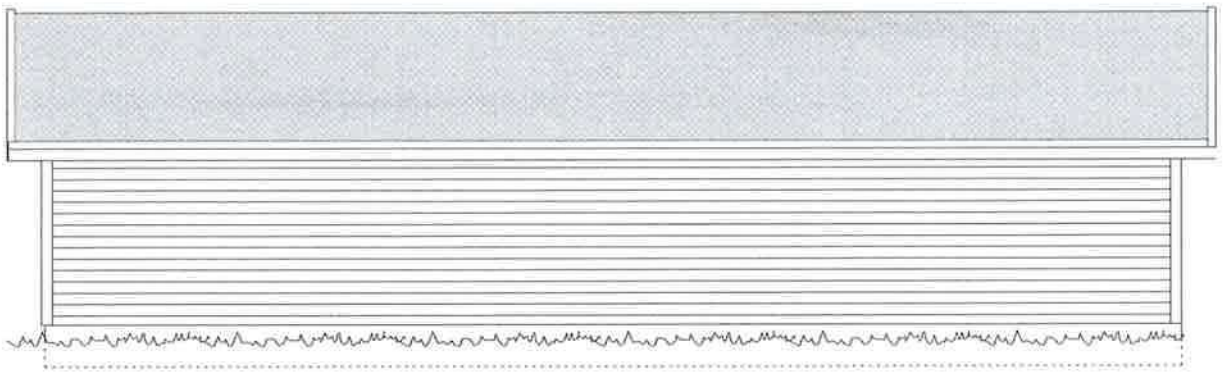
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

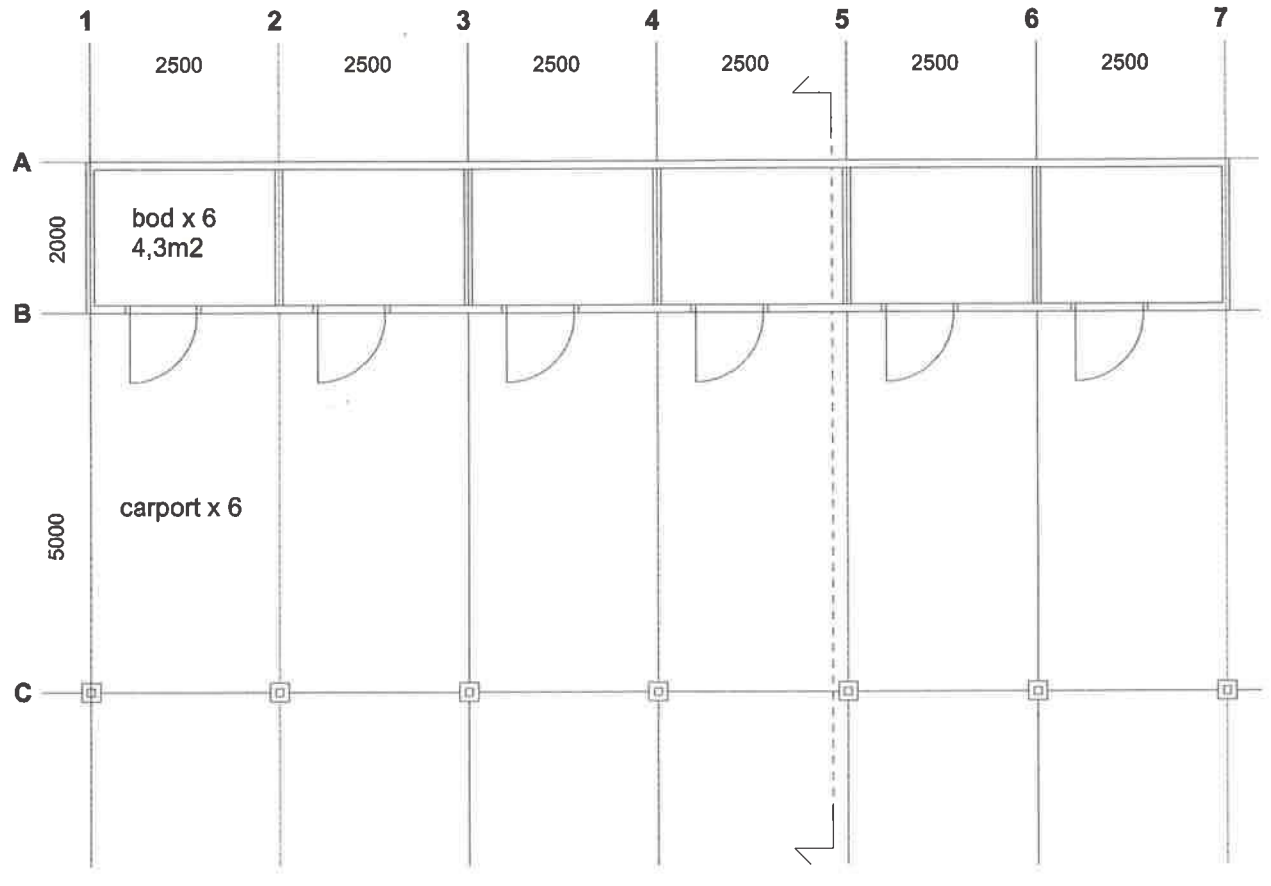
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



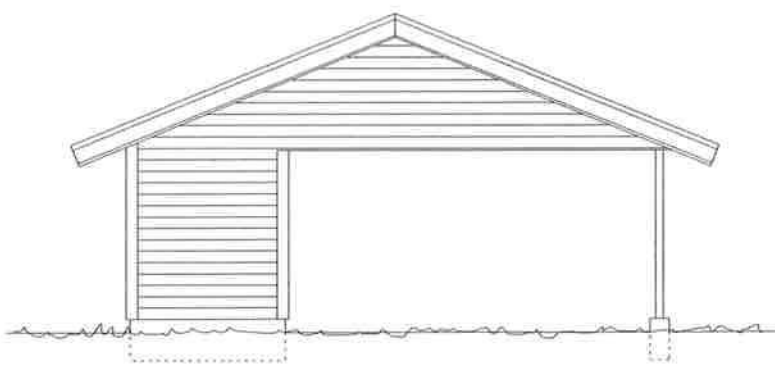
Fasade 1



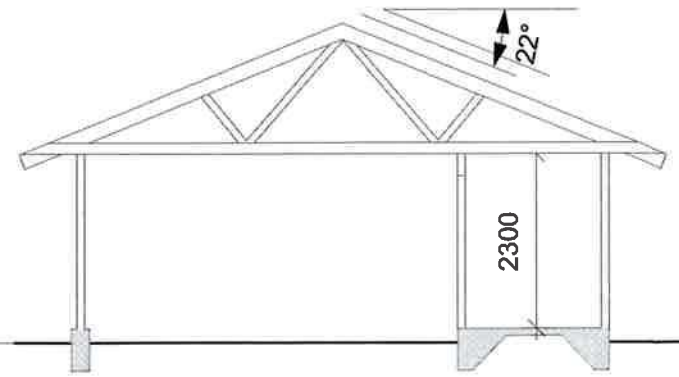
Fasade 2



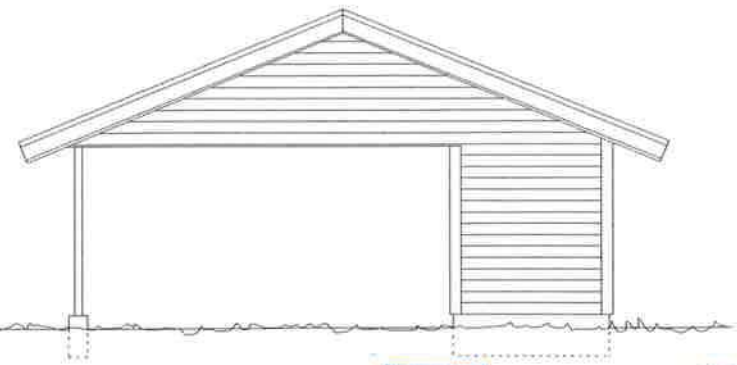
Plan



Fasade 3



Prinsippsnitt



Fasade 4

HEMNES KOMMUNE
Bygningsmyndigheten
8646 Korgen

SAK-07/1659

REV.	DATO
A	
B	
C	
D	
E	
F	
G	

OPPDRAGS NR	200637
VEDLEGGS NR.	
OPPDRAGSGIVER	Asle Inderdal
OPPDRAG	Carport - Bod
INNHOLD	Plan, snitt og fasader
MÅL	1:100
DATO	22.08.07
TEGN. AV	bv
SAKSBEH.	sh
KONTROLL	
TEGN.NR./ REV.	A01-xx-301

REGULERINGSPLAN – NORDMARKA

REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet, tegning nr 200637 og datert 26.6.2007.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Byggeområder; bolig
- Spesialområder; frisiktsone
- Fellesområder; avkjørsel (FA 1 og 2); parkeringsplass (FP), carportanlegg (FC) og lekeareal (FL)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

a) I planområdet skal det ikke finnes sted tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 før det er etablert veg, vann og avløp.
b) Ny el- og teleforsyning skal etableres med jordkabel.
c) Avkjørsel skal anlegges med stikkrenne med diameter minst 20 cm eller annen av kommunens godkjent løsning som hindrer utvasking og neddemming av areal.
d) Det skal settes av minimum 10 m² lekeplass pr boenhet innenfor planområdet.
e) 2 meter høyt sikringsgjerde mellom E6 og boligfelt (i planavgrensningen) skal være opparbeidet før ferdigattest på boligene gis. Sikringsgjerdet skal også fungere som støyskjerm.

§ 4 BYGGEOMRÅDER

a) Område kan benyttes til boligformål.
b) Maksimal utnyttelse settes til BYA = 25 %.
c) Maksimal gesimshøyde er 7 meter og mønehøyde 9 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
d) Boligenes plassering er vist på plankartet.
e) Ved oppføring av ny bolig, ved hovedombygging av bolig og ved bruksendring til bolig skal det anlegges carport/oppstillingsplass for minimum to biler pr boenhet.
f) Ved nybygg, tilbygg og ombygginger skal det legges vekt på at områdets karakter opprettholdes ved balg av byggelinje, murhøyde, type bolig, sokkel- gesims – og mønehøyde, takform, kledning, taktekke, vinduer, vindskie, stakitt og annen ytre dekor. Carport og uthus skal ha størrelse, form, kledning og farge tilpasset bolighuset.
g) Alle boenhetene skal ha støynivå mindre enn Lden 55 db på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23 – 07) ikke overstige L5af 70 d. Det settes krav til at innendørs støynivå skal være tilfredsstilt med de krav til luftskifte/ventilasjon som følger av teknisk forskrift.

§ 5 SPESIALOMRÅDER

Innenfor frisiktsonene tillates det ikke oppført vegetasjon eller annen innretning høyere enn 0,5 meter.

§ 6 FELLESOMRÅDER

a) Felles carporter er felles for boenhetene nr 1, 2, 3, 4, 5 og 6 merket på plankartet.
b) Felles parkeringsplass er felles for boenhetene nr 1, 2, 3, 4, 5 og 6 merket på plankartet.
c) Felles atkomst 1 (FA 1) er felles for boenhetene nr 7, 8, 9, og 10 merket på plankartet.
d) Felles atkomst 2 (FA 2) er felles for boenhetene nr 1, 2, 3, 4, 5, og 6 merket på plankartet.
e) Felles lekeplass er felles for alle boenhetene innenfor planområdet. En plan for lekeplassen skal forevises Hemnes kommune før opparbeiding. Lekeplass skal være opparbeidet før ferdigattest kan gis.

HEMNES KOMMUNE
Plannyndigheten
8646 Korgen

GODKJENT FOR AVSKRIFT

REGULERINGSPLAN FOR NORDMARKA BRL
PLANBESKRIVELSE

TST vedtak 21.06.07
Sak. 27/07

Datert 16.01.07

Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av stein hamre arkitektkontor as som forslagstiller, på vegne av Star Eiendom AS som oppdragsgiver. Planforslaget er vist på tegning nr 200637, datert 20.12.06

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av 5 tomannsboliger.

Teknisk og miljøutvalget har tidligere behandlet denne saken i møte 30.08.06 sak nr 28/06 med følgende vedtak:
Teknisk og miljøutvalget godkjenner at tomteinndelingen for tomtene 5, 6, 7 og 8 i felt BA4 i kommunedelplan for Finneidfjord fravikes dersom det utarbeides bebyggelsesplanplan for området.

Varsel om planoppstart har vært kunngjort i Helgeland Arbeiderblad og i Rana Blad i november (11.11.06).

Planstatus

I kommunedelplan for Finneidfjord er arealet avsatt til boligformål og friområde. Byggegrense mot E6 er satt til 30 meter.

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

- Planforslaget ligger mellom E6 og Nordmarkvegen i Finneidfjord i Hemnes kommune.
- Arealene er i dag ubebygd, men avsatt til boliger og friområde i kommunedelplanen. Området ligger i et boligfelt med ene- og tomannsboliger. En utbygging av tomannsboliger vil harmonere med eksisterende bebyggelse.
- Området er sør og vestvent slik at det har gode solforhold på dag og ettermiddag.
- I følge opplysninger fra Hemnes kommune, er det gode grunnforhold (fjell i dagen) i området.
- Det har ikke kommet merknader som tilsier at området er i bruk som rekreasjonsområde.
- Adkomsten til boligene vil være langs Nordmarkvegen, som er en boliggate, med relativt lite trafikk.
- Det er ikke etablert gang- og sykkelvei langs Nordmarkvegen.
- Området ligger inntil E6, noe som medfører at det er en del vegtrafikkstøy i planområdet.

Samråd- og medvirkningsprosess

Planoppstart har vært annonsert i to aviser, Helgeland Arbeiderblad og Rana Blad. Brev om planoppstart er også blitt sendt til naboer og til berørte etater.

Det har kommet inn 2 merknader som følge av varslet.

Sammendrag av innkomne innspill

Hemnes kommune, Landbruk, plan og byggesak
Det må i planen fremkomme konkrete støyskjermende tiltak i forbindelse med planområdets nærhet til E6.

Det er ønskelig at det i planbestemmelsene kommer fram hvordan lekeplassen skal sikres, da den er nokså nær E6. Kravet om 10 m^2 lekeplass pr boenhet bør også tas med i bestemmelsene.

Det kreves rekkefølgebestemmelser i planen når det gjelder utbygging av sikringstiltak for lekeplass samt opparbeiding av støydempende voller/gjerder, slik at disse er oppførte når boligene står klare.

Statens vegvesen
Dersom foreslått lekeareal ikke flyttes minst 25 meter fra vegkant E6, eller sikres gjennom oppføring av et 2 meter høyt hinder mot E6, vil vi fremme innsigelse ved vår uttalelse til offentlig ettersyn av planen. Oppføring av et 2 meter høyt hinder skal sikres gjennom en rekkefølgebestemmelse som sier at hinderet skal være oppført før byggetillatelse gis.

Statens vegvesen fraskriver seg alt ansvar for utvidet støyskjerming som følge av at byggegrensen blir flyttet 5 meter nærmere senterlinjen av E6 enn det som er fastsatt i gjeldende reguleringsplan E6 Finneidfjord sør – Finneidfjord nord.

Forslagstillers beskrivelse av hvordan innspill er ivaretatt i planforslaget

Hemnes kommune, Landbruk, plan og byggesak
Merknaden tas til følge. Dette innebærer at følgende tas med i bestemmelsen:
Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn L_{den} 55 dB på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk.
Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23 – 07) ikke overstige L_{5AF} 70 d.

Det skal settes av minimum 10 m^2 lekeplass pr boenhet innen for planområdet.

2 meter høyt støygjerde/voll mot E6 skal være opparbeidet før ferdigattest på boligene gis.

Statens vegvesen
Merknaden tas til følge. Dette innebærer at følgende tas med i bestemmelsen:
2 meter høyt støygjerde/voll mot E6 skal være opparbeidet før ferdigattest på boligene gis.

Beskrivelse av planforslaget

Arealbruk
- Boligformål og fellesareal (lek, avkjørsel, parkering og carport)

Bebyggelse
- Maks BYA = 25 %, som er i tråd med kommunedelplan for Finneidfjord
- Det planlegges 5 tomannsboliger innefor planområdet.
- Bebyggelsen er vist på plankartet.
- Gesimshøyden reguleres til 7 meter og mønehøyden reguleres til 9 meter (toetasjes boliger)
- Det tillates at balkonger på ca 10 m^2 bryter byggegrensen mot Nordmarkvegen

Parkeringsløsning
Det opparbeides en carport pr boenhet samt en oppstillingsplass pr boenhet. For boenhetene 1 – 6 løses dette med felles carport og felles parkeringsplass. Når det gjelder boenhetene 7 – 10 bygges det carporter i gavlveggene. Oppstillingsplass er ikke vist på planen, men det er godt med plass foran boligene.

Rekreasjonsområder
- Det reguleres inn en lekeplass planområdet. Denne er på ca 240 m^2. Dette er godt innenfor kravet satt i kommunedelplanen. Denne ligger mellom 15 – 30 meter fra senterlinje E6.
- For å sikre lekeplassen mot E6 er det satt som krav i bestemmelsene at et 2 meter sikringsgjerde skal være opparbeidet mot E6 før ferdigattest for boligene gis.

Andre forhold
- Felles carporter er felles for boenhetene nr 1, 2, 3, 4, 5 og 6
- Felles parkeringsplass er felles for boenhetene nr 1, 2, 3, 4, 5 og 6
- Fells adkomst 1 (FA1) er felles for boenhetene nr 7, 8, 9 og 10
- Felles adkomst 2 FA 2) er felles for boenhetene nr 1, 2, 3, 4, 5 og 6
- Felles lekeplass er felles for alle boenhetene innenfor planområdet.

Konsekvenser av planforslaget

Planforslaget avviker fra kommunedelplanen når det gjelder byggegrensen mot E6. Dette innebærer at det må dokumenteres at alle boenheter skal ha støynivå mindre enn L_{den} 55 dB på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23 – 07) ikke overstige L_{5AF} 70 d.

Som følge av at lekeplassen ligger nær E6 er det satt krav om at det skal bygges et 2 meter høyt sikringsgjerde mot øst.



TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER
(PBL § 25 1.ledd nr.1)

Boliger

SPESIALOMRÅDER
(PBL § 25 1.ledd nr.6)

Frisiktsone

FELLESOMRÅDER
(PBL § 25 1.ledd nr.7)

Felles avkjørsel

Felles parkeringsplass

Felles carport

Felles lekeareal for barn

STREKSYMBOLER MV.

Planens begrensning

Formålsgrense

Fareområde

Restriksjonsområde

Byggegrense

Regulert senterlinje vei

Frisiktslinje i vegkryss

Støyskjerm

Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen

Planlagt bebyggelse

Kartgrunnlag i M: 1:1 000

Plandata er digitalisert fra manuskart i M: 1: 1 000

Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk 1:1000

0 10 40 m

N

Hemnes kommune

REGULERINGSPLAN
Nordmarka BRL

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

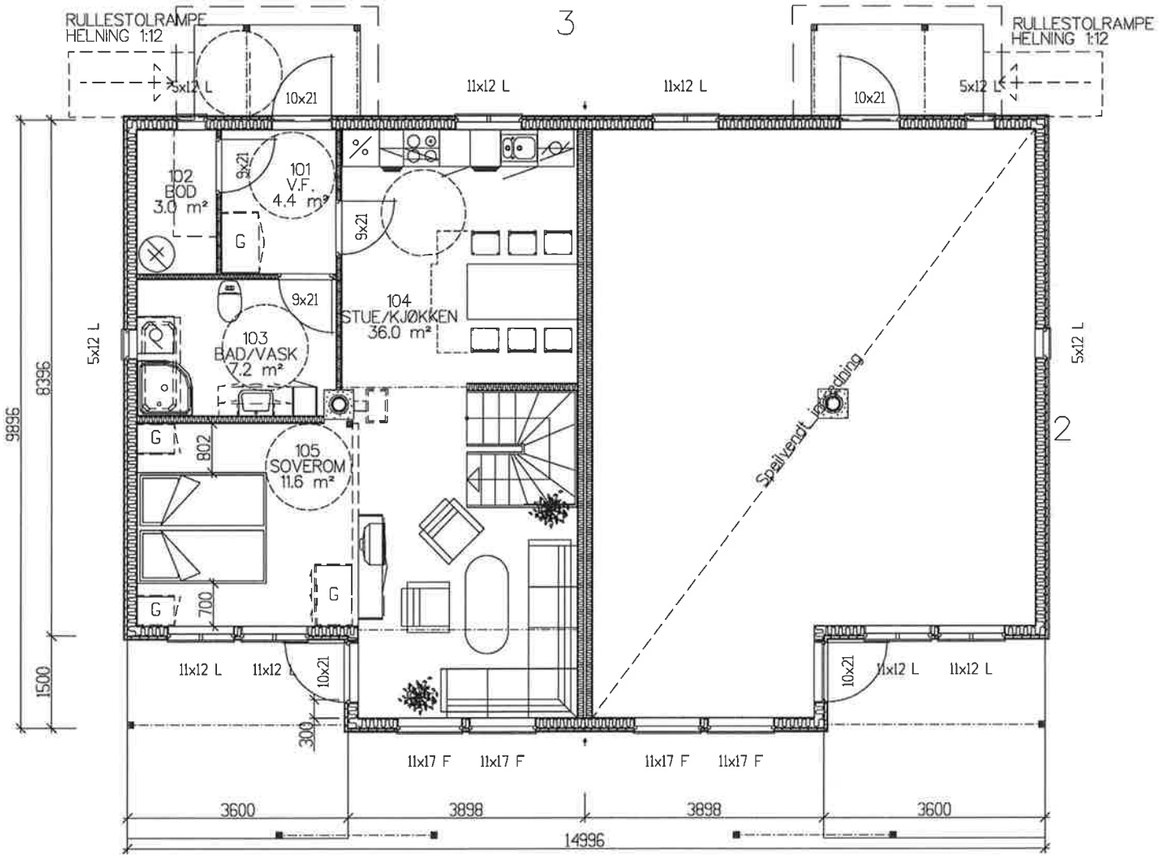
Kartblad:

Kartprodusent:

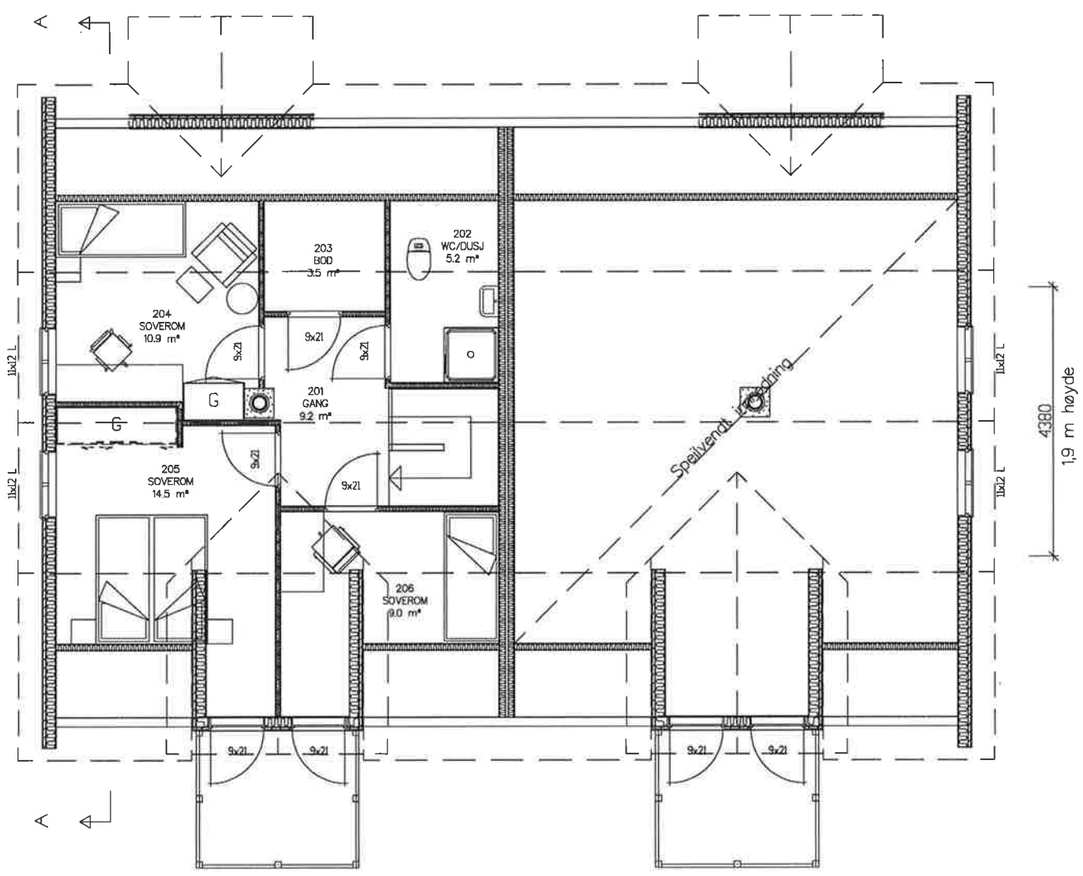
Datert 26.01.2007

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Revisjon			
Kommunestyrets vedtak:			
3. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Offentlig ettersyn fra .....til			
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Offentlig ettersyn fra .....til			
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	12/07	28.02.07	bm
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

PLANEN ER UTARBEIDET AV: stein hamre arkitektkontor as	PLANNR.	TEGNNR.	SAKSBEH.
		200637	



PLAN 1. ETG.



PLAN 2. ETG.

	BRA	B.fakt	BA	BRA-K
Hovedplan	63.70	1.0	63.70	63.70
Etg.plan	48.20	0.6	28.92	48.20
Sum 1 m²	111.90		92.62	111.90

L = Apningsvindu
F = Fastkarm

HEMNES KOMMUNE
Bygningsmyndighet
8646 Korgen
SAK-07/1649

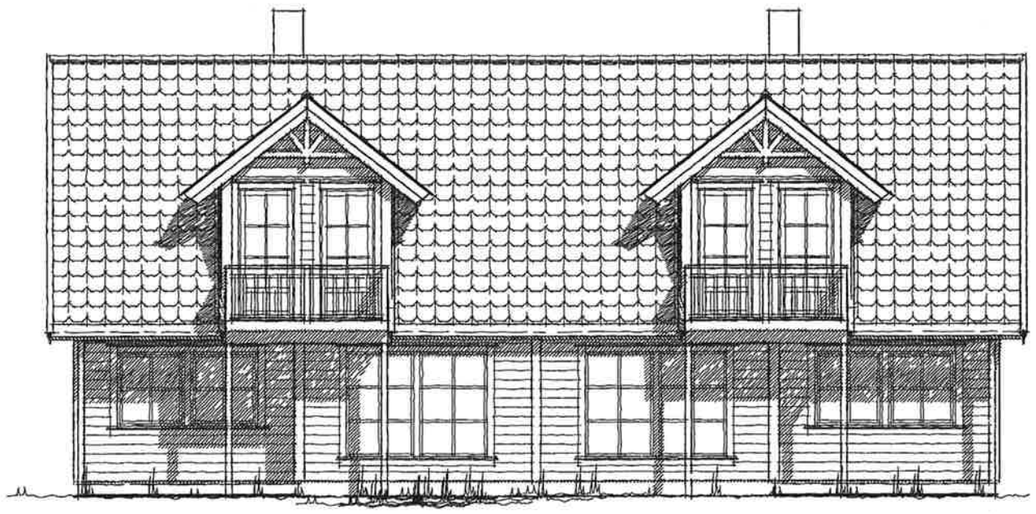
Abel Meyersgt. 22, postboks 172.
7801 Namsos. Tlf. 74 27 53 60

REV.	DATO:	REVISJON:	SIGN:
C	27.10.2006	dørbredder 2.etg., veggstubb garderobe	SAA
B	13.02.2006	Ihht til husbank	BNL
A	19.09.2005	Vegg ved trapp	BNL

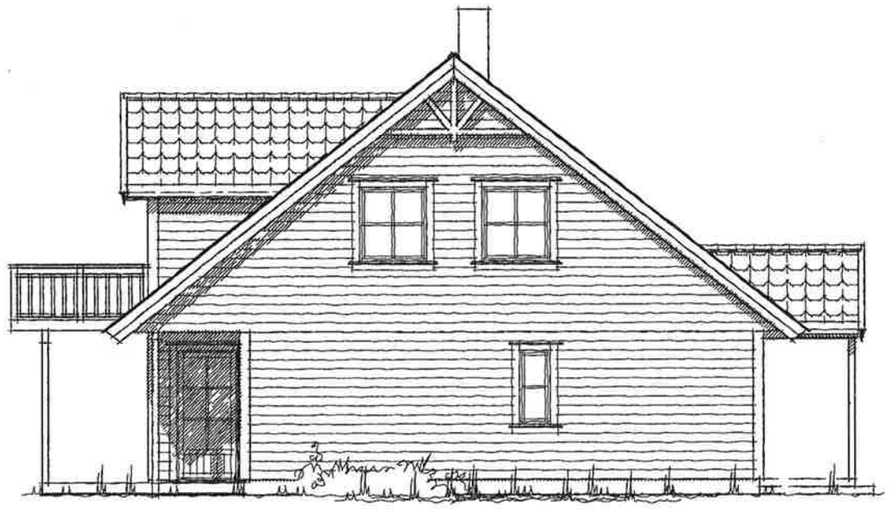
TILTAKSHAVER: ASLE INDERDAL, Boks 17, 8648 KORGEN
BYGGEPLASS:
KOMMUNE:

TEGN. INNHOLD: PLAN 1. OG 2. ETG.
MÅL: 100
PROSJEKT: 2-MANNSBOLIG
ARKITEKT: BeritNL
DATO: 29.08.2005
SIGN: Admin
TEGN. NR: 503
REV: C

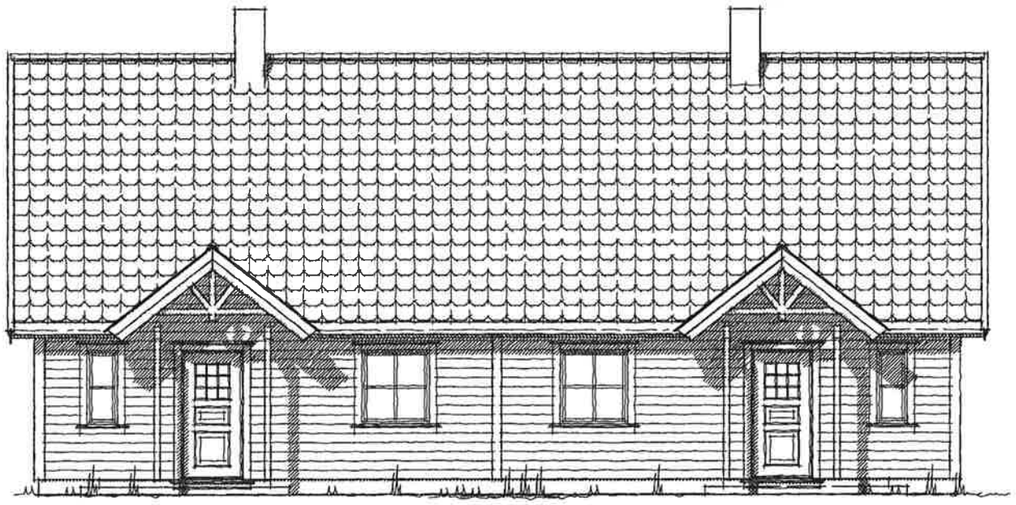
Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



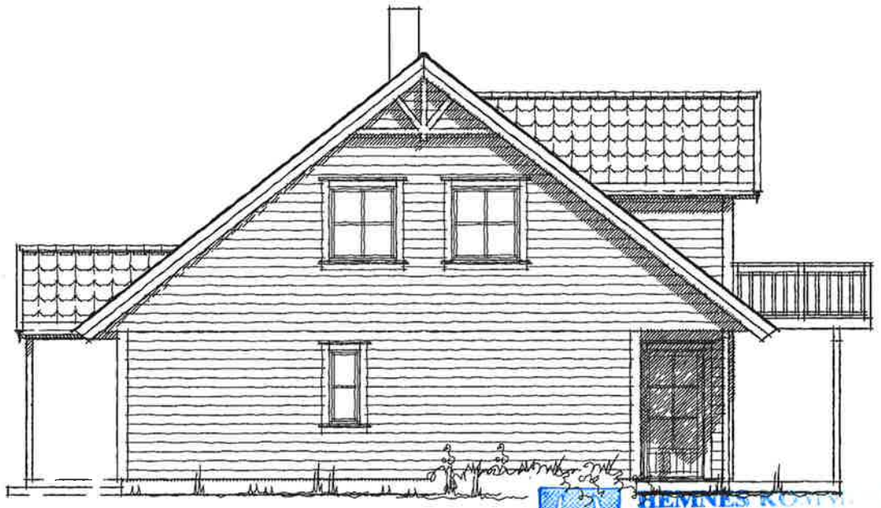
FASADE 1



FASADE 2



FASADE 3



FASADE 4

HEMNES KOMMUNE
Bygningsmyndighet
8646 Korgen
SAK-07/1659

Arkplan ARKITEKTKONTOR
Abel Meyersgt. 22, postboks 172,
7801 Namsos. Tlf. 74 27 53 60

REV.	DATO:	REVISJON:	SIGN:
A	13.02.2006	Ihht til husbank	BNL

TILTAKSHAVER: ASLE INDERDAL, Boks 17, 8648 KORGEN

BYGGEPLASS:

KOMMUNE:

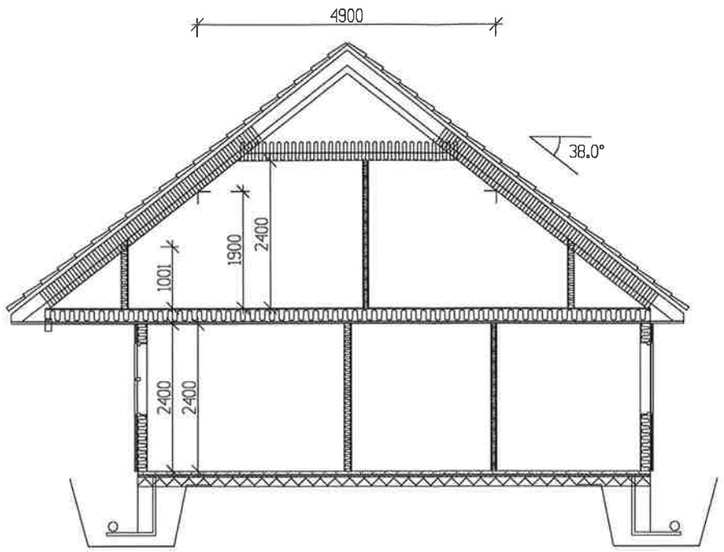
TEGN. INNHOLD: FASADER

MÅL: 100

PROSJEKT: 2–MANNSBOLIG

ARKITEKT:	DATO:	SIGN:	TEGN. NR:	REV:
BeritNL	29.08.2005	Admin 501		A

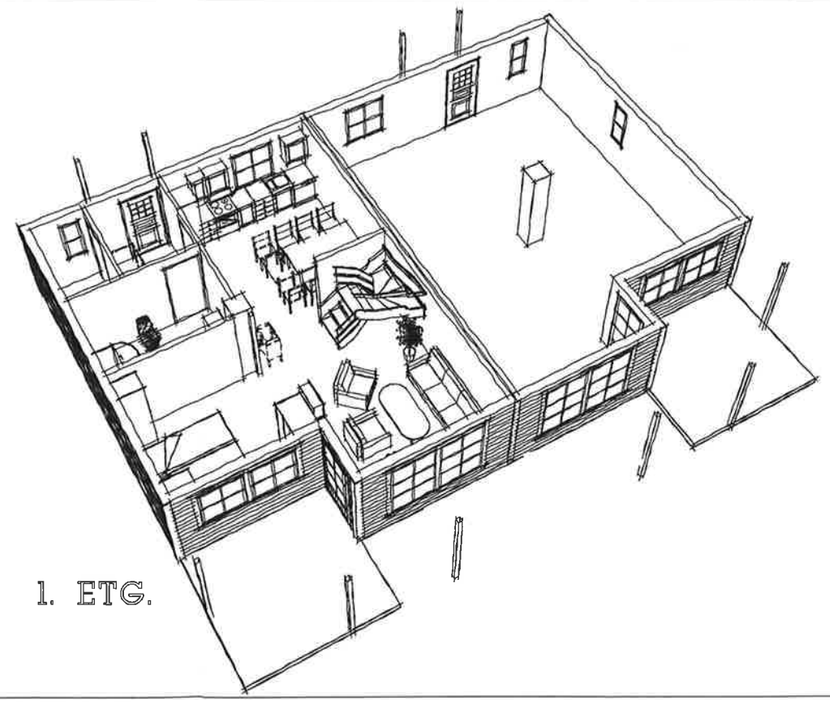
Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



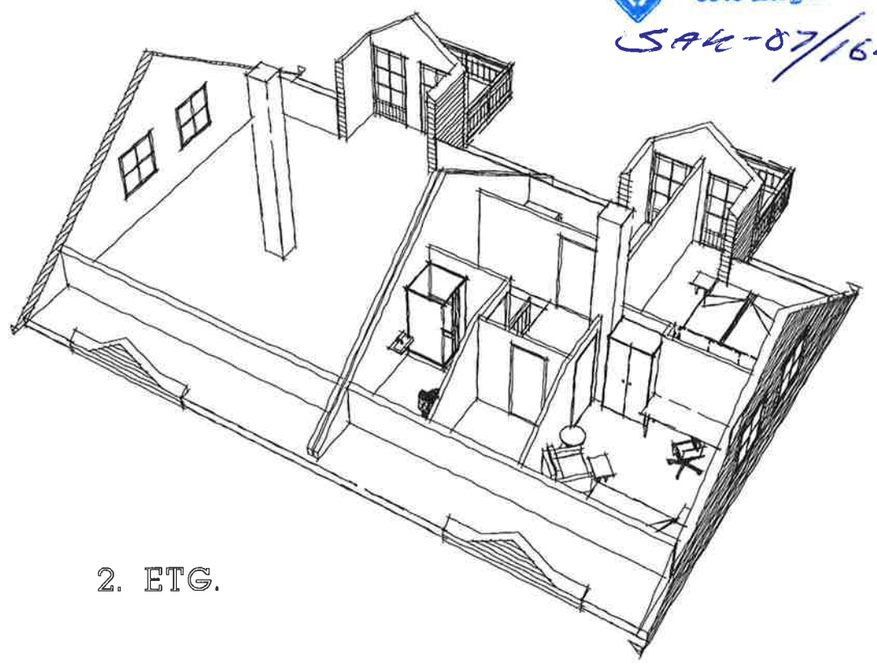
SNITT A-A



HEMNES KOMMUNE
Bygningsmyndighetene
8646 Korgen
SAK-07/1659



1. ETG.



2. ETG.

Arkplan ARKITEKTKONTOR
Abel Meyersgt. 22, postboks 172, 7801 Namsos. Tlf. 74 27 53 60

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:
A	19.09.05	Vegg ved trapp	BNL
B	13.02.06	Ihht til husbank	BNL

TILTAKSHAVER: ASLE INDERDAL, Boks 17, 8648 KORGEN

BYGGEPLASS:

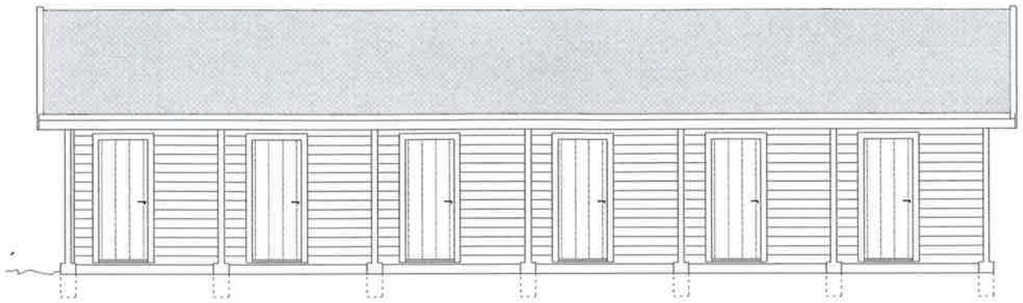
KOMMUNE:

TEGN. INNHOLD: PERSPEKTIV, SNITT A — MÅL: 1:100

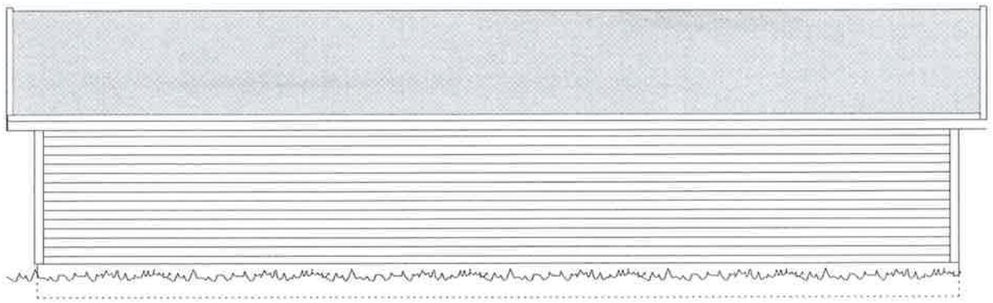
PROSJEKT: 2-MANNSBOLIG

ARKITEKT:	DATO:	SIGN:	TEGN. NR:
BeritNL	30.08.05	BNL	502

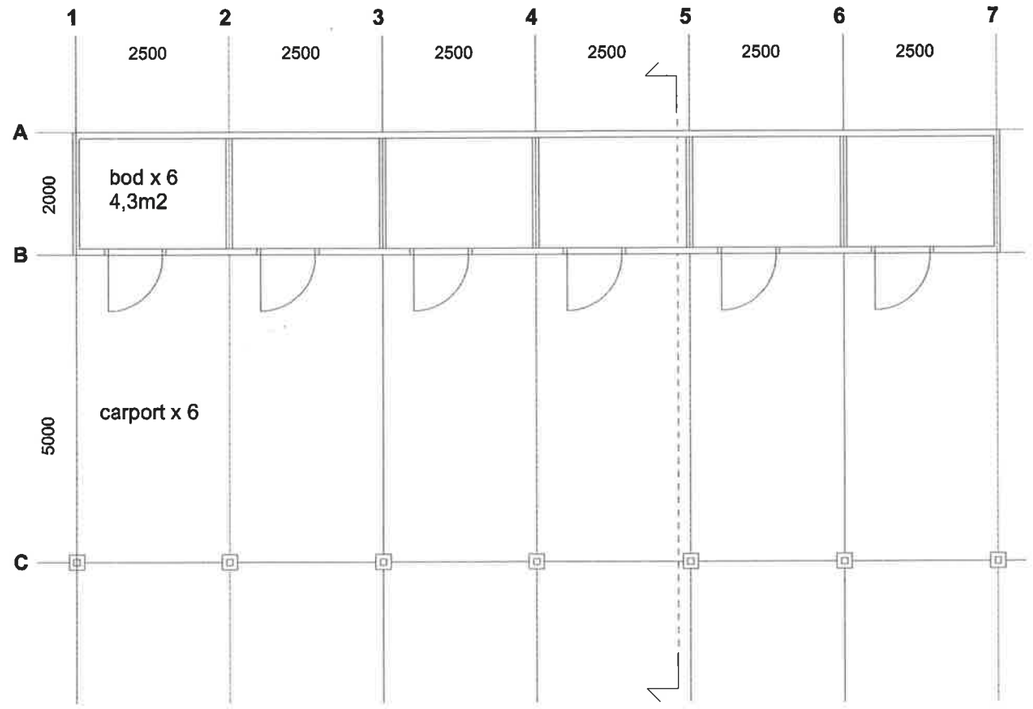
Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



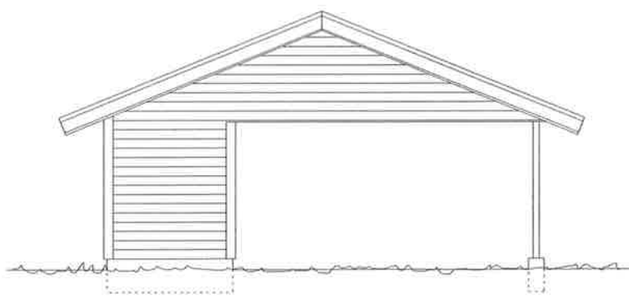
Fasade 1



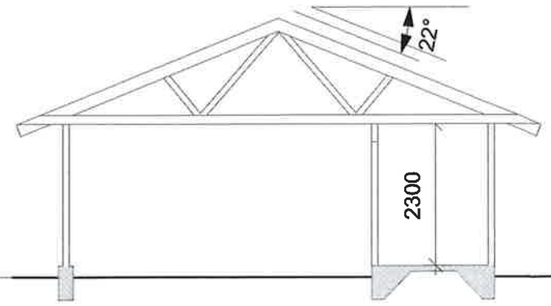
Fasade 2



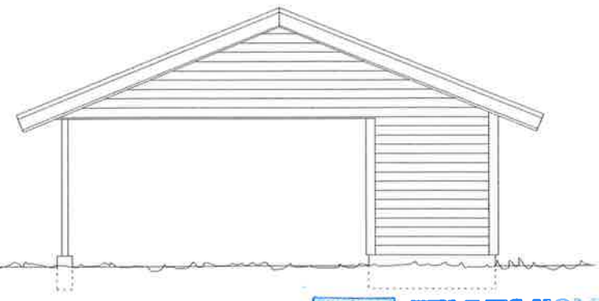
Plan



Fasade 3



Prinsippsnitt



Fasade 4

HEMNES KOMMUNE
Bygningsmyndigheten
8646 Korgen

SAK-07/1659

REV.	DATO
A	
B	
C	
D	
E	
F	
G	

OPPDRAGS NR	200637
VEDLEGGS NR.	
OPPDRAGSGIVER	Asle Inderdal
OPPDRAG	Carport - Bod
INNHOLD	Plan, snitt og fasader
MÅL	1:100
DATO	22.08.07
TEGN. AV	bv
SAKSBEH.	sh
KONTROLL	
TEGN.NR./ REV.	A01-xx-301

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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.