



aktiv.

Fairbanksveien 14, 8610 MO | RANA

**3-roms andelsleilighet i
høyblokkene | 4. etasje | Flotte
fellesområder | Heis | 2
innglassede balkonger**



Eiendomsmegler MNEF

Leonore Forseng

Mobil 911 74 602
E-post leonore.forseng@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana
Ole Tobias Olsens gate 5, 8602 Mo i Rana. TLF. 75 14 30 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 591 585,-
Omkostn.: Kr 8 883,-
Total ink omk.: Kr 2 300 468,-
Felleskostn.: Kr 8 746,-
Selger: Marte-Iren Følling Tuvén

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 79/110 kvm
Tomtstr.: 34620 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 24, bnr. 21
Andelsnr.: 75
Fnr.: 80
Oppdragsnr.: 1807260092

3-roms andelsleilighet i høyblokkene | 4. etasje | Flotte fellesområder | Heis | 2 innglassede balkonger

Velkommen til Fairbanksveien 14 og denne leiligheten i 4. etasje.

Leiligheten ligger fint til i bygget med hovedutsyn mot nordvest. Leiligheten er godt planløst og inneholder entré, mellomgang, 2 soverom, bad/vaskerom, toalettrom, bod, stue og kjøkken samt en liten bod i kjelleren. Det er også innglassede balkonger på henholdsvis 3 m² og 28 m².

Felleskostnadene inkluderer også strøm og sentralvarme.

Borettslaget har et svært fint opparbeidet uteområde med rundt 60 bærtrær - både solbær og rips. I tillegg er det både bringebær, jordbær og en liten urtehage. Det er lekeplass og fine uteområder mellom blokkene.

Borettslaget er veldrevet og har et godt fellesskap. Det er blant annet eget forsamlingslokale og treningsrom.

Velkommen til visning, husk på melding.



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	14
Tilstandsrapport	26
Egenerklæring	64
Forbrukerinformasjon	126
Budskjema	127





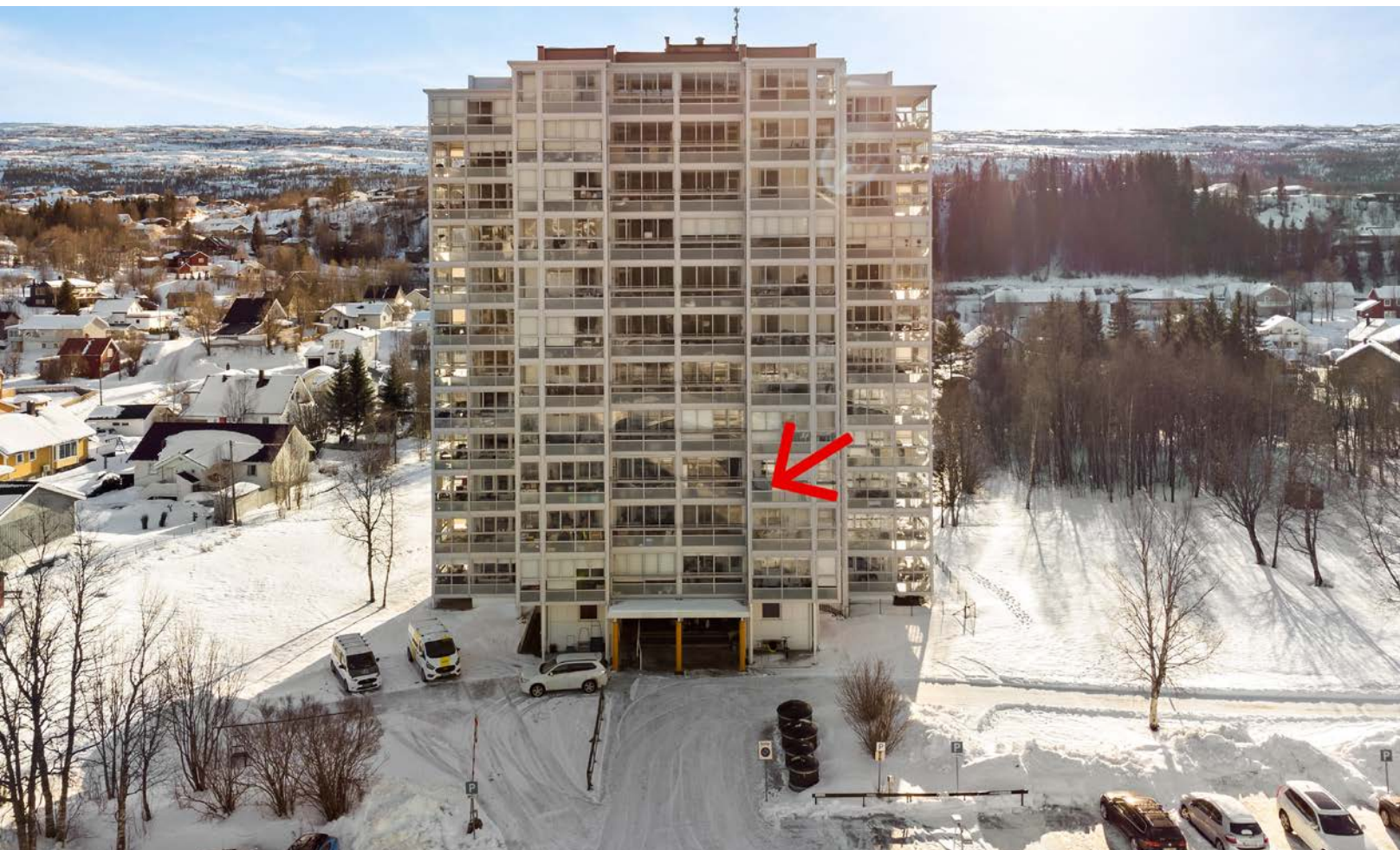
De fleksible glassfeltene kan enkelt åpnes og lukkes etter behov – fra små luftespalter til helt åpen front når sommerdagene melder seg.







1. etasje



Fairbanksveien 14

Avvikelse kan forekomme

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 79 kvm

BRA - b: 31 kvm

BRA totalt: 110 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 79 kvm Entré, mellomgang, 2 soverom, bad/vaskerom, toalettrom, bod, stue og kjøkken.

BRA-b: 31 kvm Innglassede balkonger på henholdsvis 3 m² og 28 m².

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det er i tillegg vaskerom, korridorer, trappegang osv. som er en del av borettslagets fellesarealer som ikke er med i arealoppsettet.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er en liten bod/skap i kjeller som takstmann ikke hadde tilgang til ved befaringen. Denne er ikke med i arealoppsettet.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

34620 kvm

Tomtebeskrivelse

Borettslaget har felles tomt som er pent opparbeidet med grøntarealer. Borettslaget har totalt rundt 60 bærtrær på tomten - både solbær og ribs, som beboerne kan forsyne seg av. I tillegg er det både bringebær, jordbær og en liten urtehage.

Det er også lekeplass og fine uteområder mellom blokkene.

På tomten er det interne veier og parkeringer.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra opplysninger fra Helgeland Boligbyggelag. Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Boligen ligger på Gruben, i ett rolig boligområde, ca. 5 km nordøst for Mo sentrum.

I nærområdet er det barneskole, barnehager, dagligvarebutikker, takeaway-restauranter, tannlege, bensinstasjon. Etablert kunstgressbane og ny fotballbinge like ved skolene. Kommunalt idrettsanlegg og trimløype ca 4 km unna.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i 4. etasje i den andre av høyblokkene når man kommer fra Mo, og med hovedutsyn mot nordvest.

Bebyggelse i nærområdet består av en blanding av blokker, småhusbebyggelse og næring.

Bygningssakkyndig

Helgeland BBL v/John Roger Hansen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass. Bygningen har stål/aluminiums hovedytterdør, malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Innglasset bakong på ca 3m² med adkomst fra kjøkken. Innglasset balkong på ca 28m² med adkomst fra stue. Solskjerming med rullegardiner og lufte vinduer.

Trinnfri adkomst, dører med åpningsautomatikk og heis.

Verditakst

Kr 1 700 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Elektrisk anlegg

Arbeid utført på elektrisk anlegg.

Faglært arbeid:

År: 2020

Firma: Haaland

Beskrivelse av arbeidet:

Montering av lys og lysbryter, samt stikkontakt til fryser på bod.

Eiendommen og omgivelsene

Endringer etter byggeår

Borettslaget har bygget ut og innglasset balkongene etter opprinnelig byggeår. Arbeidet er utført i regi av borettslaget.

Tiltaket er godkjent av kommunen.

Balkongene ble betydelig større etter utbyggingen

og fikk glassfelt og vinduer fra gulv til tak. Arbeidet ble utført før selger flyttet inn.

Støy i nabolaget

Regelmessig støy.

Leiligheten er ikke lydisolert, og lyden bærer godt i betongveggene, gulvet og taket.

Standard

Gulv lagt med en kombinasjon av laminat, banebelegg og betongoverflate.

Vegger i hovedsak med malt stie og malte plater.

Malte betonghimlinger.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Trapp i felles trapperom av betong.

Dører i en kombinasjon av malte slette finerte dører og finerte dører.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad/vaskerom:

Baderommet må påregnes renovering, da mer enn halvparten av beregnet levetid er oppnådd.

Badet har innredning med nedfelt vask, dusjkabinett og opplagt vann og avløp til vaskemaskin. Gulvet er lagt med terrasso som i ettertiden er malt. Veggene har malt strie. Tidligere døråpning mellom bad og kjøkken er kledd igjen og det er laget en veggnisje i stedet. Malt betonghimling. Eldre solisluk. Målt fall til sluk på 25 mm. Terskelhøyde mål til 60 mm. Baderommet har en ikke fungerende membran på golv og vegger.

Toalettrom:

Toalettrom med malt stie lagt på veggen. Flislagt gulv og malt betonghimling. Malt slett finerdør. Gulvmontert toalett. Det er foretatt Indikajsnssøk etter fult i gulvoverflaten uten at det ble funnet noen forhøyede verdier i gulvet.

- Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av kobber.
 - Det er synlige avløpsrør av plast, tilkoblet hovedstamme av soil.
 - Boligen har naturlig ventilasjon via felles luftekanal og ventiler i vinduer.
 - Det er sentralanlegg for varmt vann.
 - Porttelefon med svarapparat og døråpningsautomatikk.
 - Leiligheten oppvarmes med vannbåren varme via radiatorer fra fjernvarmeanlegg.
 - Skjultanlegg i leiligheten. Sikringsskapet med automatsikringer er plassert ute i felles trapperom.
 - Anlegget ble sist kontrollert av Linea 26.01.2021. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert el-virksomhet.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 og TG3.

- Forhold som har fått TG2:
- Innvendig – Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
 - Innvendig – Andre innvendige forhold: Det er avvik. Ved befaring pågikk det en del oppussing i leiligheten. Enkelte døråpninger er ikke ferdigstilt med hensyn til oppussingen.
 - Tekniske installasjoner – Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

- innvendige vannledninger.
- Etasje – Toalettrom – Overflater og konstruksjon: Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er avvik. Flisleggingen på gulvet er ikke fagmessig utført. Servanten er frakoblet og tatt vekk.
 - Etasje – Kjøkken – Overflater og innredning: Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er påvist andre avvik. Hakk og skader i laminatgulvet på kjøkkenet. Skade i skapdør på innredningen. Dårlig overgang mellom benkeplatene.
 - Etasje – Kjøkken – Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Forhold som har fått TG3:
- Innvendig – Overflater: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Laminatgulvet på kjøkken og stue har en del hakk samt åpne tverrskjøter.
 - Innvendig – Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har betydelige skader. Den ene soveromsdører har hull i fineret. Skyvedør inn til bod går trått i føringene.
 - Etasje – Bad/vaskerom – Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
 - Etasje – Bad/vaskerom – Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er avvik. Det er foretatt indikasjonssøk etter fukt i gulvoverflatene på badet og det er registrert noe forhøyede verdier i gulvoverflaten.

- Forhold som har fått TGIU:
- Tomteforhold – Andre tomteforhold: Byggegrunn, drenering, grunnmur og fundamenter, forstøtningsmurer, terrengforhold, utvendig vann- og avløpsledninger er ikke undersøkt da dette faller

under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverk og håndløper på balkong/terrasse samt innvendig og utvendig trapp, elektrisk anlegg, branntekniske forhold, ildsteder og skorsteiner, radon, skredfare og flomfare er gjennomgått.

Egenerklæringsskjema og tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Veggfeste til tv medfølger ikke.

Hvitevarer
Hvitevarene på kjøkkenet medfølger i handelen. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV og internett fra Telenor i henhold til avtale "Komplett 10. Digital T-WE box mini og 100 poeng til å velge egne kanaler medfølger. Modem med 10/10 Mbps. Dekoder og modem følger leiligheten og skal ikke medtas ved flytting.

Parkering
Felles utvendig parkering hvor førstemann til mølla-prinsippet gjelder. Det kan leies garasje etter ansiennitet (venteliste).

Forsikringsselskap og Polisenummer
If Skadeforsikring, polisenummer SP0004628731

Radonmåling
Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Leiligheten oppvarmes med vannbåren varme via radiatorer fra fjernvarmeanlegg.

Energimerke
Grønn F

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 700 000

Omkostninger kjøper

1 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

7 493 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

8 883 (Omkostninger totalt)

17 783 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 583 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 708 883 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 717 783 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 720 583 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 660 178 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 640 710 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker blant annet strøm (kr 270,-), sentralvarme (kr 798,-), vaktmestertjeneste, vask av fellesareal, felles forsikring på eiendommen, festeavgift, kommunale avgifter, renovasjon, forretningsførsel, brøyting av felles veier, festeavgift, avsetting til vedlikehold, kabel tv/internett, fellesstrøm, avdrag og renteomkostninger på fellesgjeld. Innboforsikring må den enkelte sørge for selv.

Det kan komme renteendringer på borettslagets fellesgjeld, inkluderes flere tjenester i fellesutgiftene eller avgjørelser i borettslagets styre som kan påvirke de månedlige felleskostnadene.

Det gjøres oppmerksom på at avgiften kan variere avhengig av forbruk. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling for kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 746

Andel Fellesgjeld

Kr 591 585

Fellesgjeld pr. dato

16.02.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Myrtun Borettslag A/I

Organisasjonsnummer

948415623

Andelsnummer

75

Om borettslaget

Myrtun er et flott og veldrevet borettslag.

Borettslaget har heis som er renovert for noen år siden. Borettslaget har ansatt vaktmester, eget forsamlingslokale, grønne plener, lekeplass og opplyst gangsti mellom blokkene. Felles anlegg for oppvarming og varmtvann. Busstopp mellom blokkene. Borettslaget har bygd en del nye garasjer.

Søppelsjaktene blir byttet ut i løpet av sommeren og det vil bli gravd ned ny Molok utenfor begge blokkene. Avfallet vil da bli i dunker under bakkenivå utendørs.

Vaskerommet i kjeller er renovert det siste året.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12126880063, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 16.02.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 75
Saldo per 16.02.2026: 58 137 857
Andel av saldo: 499 583
Første termin: 30.12.2013
Første avdrag: 30.12.2018 (siste termin 30.06.2063)
Flytende rente
Renovering

Lånenummer: 12137566891, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 16.02.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 66
Saldo per 16.02.2026: 4 983 607
Andel av saldo: 42 825
Første termin/første avdrag: 30.06.2019 (siste termin 31.12.2058)
Flytende rente
Oppføring av 24 garasjer

Lånenummer: 15160674684, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 16.02.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 58
Saldo per 16.02.2026: 5 723 001
Andel av saldo: 49 178
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.12.2054)
Flytende rente
Refinansiering & fjernvarmeinstallasjon

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslaget er innmeldt i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS (org.nr. 998102391) for sikring mot tap av felleskostnader. Ordningen trådte i kraft 01.01.2013 og kan sies opp før 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Helgeland BBL har betalt premien til

sikringsordningen.

Forkjøpsrett
Det er forkjøpsrett for borettslagets medlemmer, og medlemmer tilknyttet boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet. Forkjøpsretten avklares etter budaksept.

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

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2).

Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Vedtekter/husordensregler
Vedtekter og husordningsregler vedlegges salgsoppgaven.

Oppsummering fra siste generalforsamling avholdt

04.03.2025:
- Årsregnskap for 2024 ble godkjent.
- Oppgradering av tilfluktsrom. Vedtak; Bomberommet kan være operativt i løpet av 72 timer ifølge Sivilforsvaret. Generalforsamlingen ga styret i oppdrag å fjerne ting som tilhørere tidligere beboere.
- Sykkelrom. Vedtak; Handikapkjøretøyene vil fortsatt kunne parkeres i postrommet. Styret får i oppdrag å se på alternativ løsning.
- Lading av litiumbatteri. Vedtak; Lading av el-sykler kan gjøres i sykkelrom.
- Bilparkering. Vedtak; Helgeland BBL leier ut garasjene på vegne av borettslaget. Andelseierne kan sette seg på venteliste.
- Styreleder og styre ble valgt.
- Delegerte til generalforsamling ble valgt.
- Godtgjørelse til styret ble bestemt.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det må påregnes trappevask, dugnad, samt at det forefinnes konkrete regler om husdyrhold, fremleie og bruk av fellesarealer.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde hund eller katt i borettslaget. Det kan søkes styret om dispensasjon dersom gode grunner taler for dyrehold og det ikke er til ulempe for andre beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Andelseierne har vedlikeholdsplikt for egen bolig. Borettslaget har ansvar for felles vedlikehold. Det må påregnes dugnad i regi av borettslaget.

Forretningsfører
Helgeland Bbl

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 24, bruksnummer 21, festenummer 80 i Rana kommune.Andelsnr. 75 i Myrtun Borettslag A/I med orgnr. 948415623

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest datert 24.10.1972 for Fairbanksveien 14.

Ferdigattest datert 26.07.2013 for balkonger og tilbygg.

Megler har fått oversendt mange tegninger fra Rana kommune, der blant annet plantegning som stemmer med dagens bruk.

Det er borettslagets ansvar å sørge for at nødvendige dokumenter som byggegodkjente tegninger og ferdigattest er mottatt, kontrollert og godkjent hos Rana Kommune. Søknadspliktige, interne forandringer i leiligheten er den enkelte andelseiers ansvar.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Planidentifikasjon: 3012

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plannavn: Gnr. 24, bnr. 21 og 52 på øvre Gruben

Ikraftredelsesdato: 14.01.1969

Formål: Blokkbebyggelse

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig

advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger kr 2 000, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 47 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 21 592,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, foto, grunnbok, kommunal informasjon, tilstandsrapport og tinglysningsbegyr. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Leonore Forseng
Eiendomsmegler MNEF
leonore.forseng@aktiv.no
Tlf: 911 74 602

Ansvarlig megler bistås av

Leonore Forseng
Eiendomsmegler MNEF
leonore.forseng@aktiv.no
Tlf: 911 74 602

Oppdragstaker

REDE Eiendomsmegling Mo i Rana,
organisasjonsnummer 979159722
Ole Tobias Olsens gate 5,

Salgsoppgavedato

04.03.2026



Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Fairbanksveien 14, 8610 MO I RANA
- RANA kommune
- gnr. 24, bnr. 21, fnr. 80
- Andelsnummer 75

Markedsverdi

1 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 26.02.2026 Rapportdato: 02.03.2026 Oppdragsnr.: 10865-1445 Referansenummer: SG1766
Autorisert foretak: Helgeland BBL Sertifisert Takstingeniør: John-Roger Hansen Vår ref: J.R.Hansen



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

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

Medansvarlig

Olaf Karstensen

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**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 straktiltak 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, men det må påregnes generell oppgradering av leilighetens overflater.

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, energioptimalisering, 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 Myrtun borettslag som forestår.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

UTVENDIG [Gå til side](#)
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.
Bygningen har stål/aluminiums hovedytterdør, malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Innglasset bakong på ca 3m² med adkomst fra kjøkken.
Innglasset balkong på ca 28m² med adkomst fra stue. Solskjærming med rullegardiner og lufter vinduer.
Trinnfri adkomst, dører med åpningsautomatikk og heis.

INNVEDIG [Gå til side](#)
Gulv lagt med en kombinasjon av laminat, banebelegg og betongoverflate.
Vegger i hovedsak med malt stie og malte plater.
Malte betonghimlinger.
Etasjeskiller er av betongdekke. Målt største planavvik gjennom hele stue og entre på 15 mm.
Trapp i felles trapperom av betong.
Dører i en kombinasjon av malte slette finerte dører og finerte dører.
Ved befaring pågikk det en del oppussing i leiligheten.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad/vaskerom
På generelt grunnlag vil bad som er bygd før innføringen av TEK 97, automatisk få TG3 i henhold til NS 3600 og instruks.
Baderommet må påregnes renovering, da mer enn halvparten av beregnet levetid er oppnådd.

Badet har innredning med nedfelt vask, dusjkabinett og opplagt vann og avløp til vaskemaskin samt tørkeskap.
Gulvet er lagt med terrasso som i ettertiden er malt.
Veggene har malt strie.
Tidligere døråpning mellom bad og kjøkken er kledd igjen og det er laget en veggnisje i stedet.
Malt betonghimling.
Eldre solisluk.

Målt fall til sluk på 25 mm. Terskelhøyde mål til 60 mm.
Baderommet har en ikke fungerende membran på golv og vegger.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM [Gå til side](#)
Tolaetrom med malt stie lagt på veggen.
Flislagt gulv og malt betonghimling.
Malt slett finerdør.
Gulvmontert toalett.
Det er foretatt Indikajsnssøk etter fult i gulvoverflaten uten at det bel funnet noen forhøyede verdier i gulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er synlige avløpsrør av plast, tilkoblet hovedstamme av soil.
Boligen har naturlig ventilasjon via felles luftekanal og ventiler i vinduer.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Porttelefon med svarapparat og døråpningsautomatikk.
Leiligheten oppvarmes med vannbåren varme via radiatorer fra fjernvarmeanlegg.
Skjultanlegg i leiligheten. Sikringsskapet med automatsikringer er plassert ute i felles trapperom.
Anlegget ble sist kontrollert av Linea 26.01.2021.
Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
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](#)
Følgende forhold er vurdert opp mot åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS), men det settes ikke tilstandsgrad (TG) iht. NS 3600:2025 punkt 12.9.

Rekkverk og håndløper på balkong/terrasse samt innvendig og utvendig trapp, elektrisk anlegg, branntekniske forhold, ildsteder og skorsteiner, radon, skredfare og flomfare er gjennomgått.

Markedsvurdering	
Totalt Bruksareal	110 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	110 m²
Totalpris	2 300 000

Arealer [Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 750 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

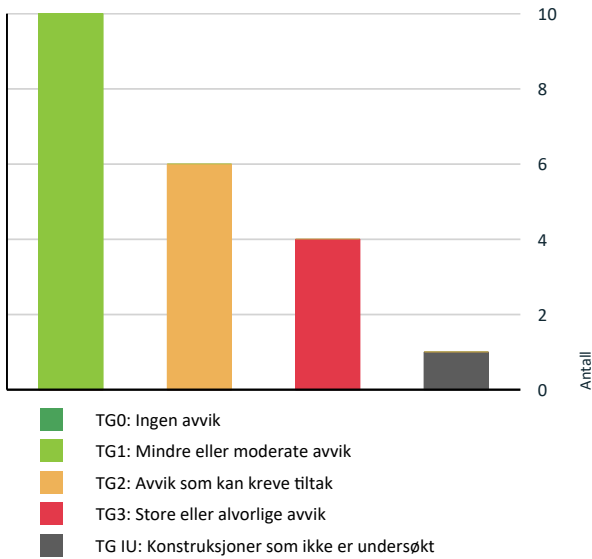
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger udaterte tegninger som stemmer med dagens bruk.
Det foreligger ferdigattest, datert 24.10.1972.

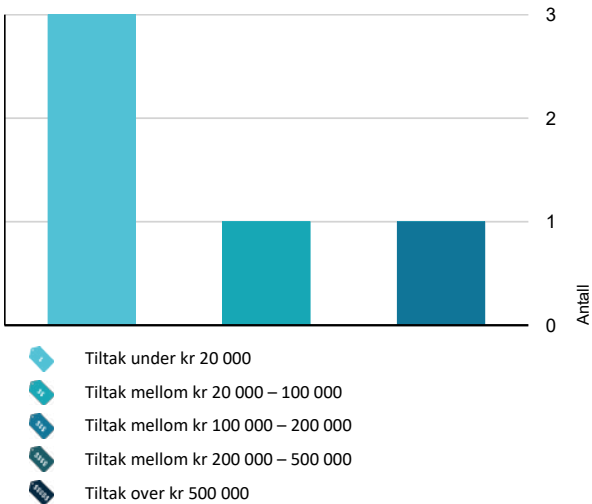
Sammendrag av boligens tilstand

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

Hovedhensikten med denne rapporten er å formidle takstforetakets syn på normal salgsverdi(markedsverdi) av denne eiendommen solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens boligmarked. Oppdragsgiver ønsker en vurdering av dagens markedsverdi på eiendommen. Markedsverdi er definert som den høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige interesser er villig til å betale for eiendommen ved slikt salg.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tomteforhold > Andre tomteforhold** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1972

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

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 og PVC vinduer med 2-lags glass.



TG 1 Dører

Bygningen har stål/aluminiums hovedytterdør, malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.



Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong på ca 3m² med adkomst fra kjøkken.
Innglasset balkong på ca 28m² med adkomst fra stue. Solskjerming med rullegardiner og lufte vinduer.



TG 1 Utvendige trapper

Trinnfri adkomst, dører med åpningsautomatikk og heis.



INNSENDIG

TG 3 Overflater

Gulv lagt med en kombinasjon av laminat, banebelegg og betongoverflate.
Vegger i hovedsak med malt stie og malte plater.
Malte betonghimlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Laminatgulvet på kjøkken og stue har en del hakk samt åpne tverrskjøter.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Målt største planavvik gjennom hele stue og entre på 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige trapper

Trapp i felles trapperom av betong.

TG 3 Innvendige dører

Dører i en kombinasjon av malte slette finerte dører og finerte dører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Den ene soveromsdører har hull i fineret.

Skyvedør inn til bod går trått i føringene.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Andre innvendige forhold

Ved befaring pågikk det en del oppussing i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte døråpninger er ikke ferdigstilt med hensyn til oppussingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ferdigstillelse i forb. med oppussing må påregnes.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

På generelt grunnlag vil bad som er bygd før innføringen av TEK 97, automatisk få TG3 i henhold til NS 3600 og instruks. Baderommet må påregnes renovering, da mer enn halvparten av beregnet levetid er oppnådd.

Badet har innredning med nedfelt vask, dusjkabinett og opplagt vann og avløp til vaskemaskin samt tørkeskap. Gulvet er lagt med terrasso som i ettertiden er malt. Veggene har malt strie. Tidligere døråpning mellom bad og kjøkken er kledd igjen og det er laget en veggnisje i stedet.

Tilstandsrapport

Malt betonghimling.
Eldre solisluk.

Målt fall til sluk på 25 mm. Terskelhøyde mål til 60 mm.
Baderommet har en ikke fungerende membran på golv og vegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Badet fungerer med dette avviket men bør på sikt planlegges renovert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er foretatt indikasjonssøk etter fukt i gulvoverflatene på badet og det er registrert noe forhøyede verdier i gulvoverflaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved renovering av badet må tettesjikt på gulv utføres fagmessig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist andre avvik:

Hakk og skader i laminatgulvet på kjøkkenet.
Skade i skapdør på innredningen.
Dårlig overgang mellom benkeplatene.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tolaettrom med malt stie lagt på veggen.
Flislagt gulv og malt betonghimling.
Malt slett finerdør.
Gulvmontert toalett.
Det er foretatt Indikajsnssøk etter fult i gulvoverflaten uten at det bel funnet noen forhøyede verdier i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

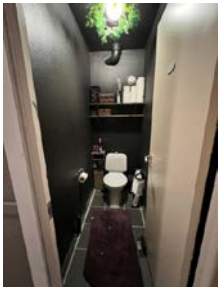
Tilstandsrapport

- Det er avvik:
Flisleggingen på gulvet er ikke fagmessig utført.
Servanten er frakoblet og tatt vekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Ved oppussing av toalettrommet bør det monteres servant i rommet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast, tilkoblet hovedstamme av soil.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via felles luftekanal og ventiler i vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Andre installasjoner

Porttelefon med svarapparat og døråpningsautomatikk.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten oppvarmes med vannbåren varme via radiatorer fra fjernvarmeanlegg.

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 ute i felles trapperom.

Anlegget ble sist kontrollert av Linea 26.01.2021.

Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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.
Usikker
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?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Kontakt, lys og bryter på badet. Samsvarserklæring ligger i boligmappen.
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 El.anlegget kontrollert og godkjent av Linea 26.01.2021



Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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.



TOMTEFORHOLD

Andre tomteforhold

Byggegrunn, drenering, grunnmur og fundamenter, forstøtningsmur, 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

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.

Helse, miljø og sikkerhet

Følgende forhold er vurdert opp mot åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS), men det settes ikke tilstandsgrad (TG) iht. NS 3600:2025 punkt



Tilstandsrapport

12.9.

Rekkverk og håndløper på balkong/terrasse samt innvendig og utvendig trapp, elektrisk anlegg, branntekniske forhold, ildsteder og skorsteiner, radon, skredfare og flomfare er gjennomgått.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

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 Fairbanksveien 14 ,8610 MO I RANA 44 m² 1972 1 sov	04-06-2025	1 800 000	1 800 000	481 681	2 281 681	48 546
2 Fairbanksveien 14 ,8610 MO I RANA 51 m² 1972 1 sov	10-02-2025	1 900 000	1 900 000	482 297	2 382 297	46 712
3 Fairbanksveien 14 ,8610 MO I RANA 42 m² 1973 1 sov	15-06-2025	1 700 000	1 700 000	481 681	2 181 681	45 452
4 Fairbanksveien 12 ,8610 MO I RANA 43 m² 1973 1 sov	20-03-2025	1 400 000	1 400 000	482 297	1 882 297	43 774
5 Fairbanksveien 12 ,8610 MO I RANA 72 m² 1972 2 sov	21-06-2023	2 590 000	2 550 000	563 203	3 113 203	43 239
6 Fairbanksveien 12 ,8610 MO I RANA 88 m² 1973 3 sov	15-03-2022	2 300 000	2 600 000	623 965	3 223 965	36 636
7 Fairbanksveien 12 ,8610 MO I RANA 74 m² 1973 2 sov	22-02-2023	1 950 000	2 095 000	567 464	2 662 464	35 979
8 Fairbanksveien 14 ,8610 MO I RANA 92 m² 1972 3 sov	27-07-2025	2 100 000	2 100 000	622 959	2 722 959	28 364

Kilde :
Eiendomsverdi

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 inkl.strøm, vask av fellesarealer og sentralvarme	Kr.	104 952
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	105 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 690 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 700 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr.	2 700 000
------------	------------------

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.	50 000
-------------------	-----	--------

Beregnet tomteverdi

Kr.	50 000
------------	---------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 750 000
--	------------	------------------

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

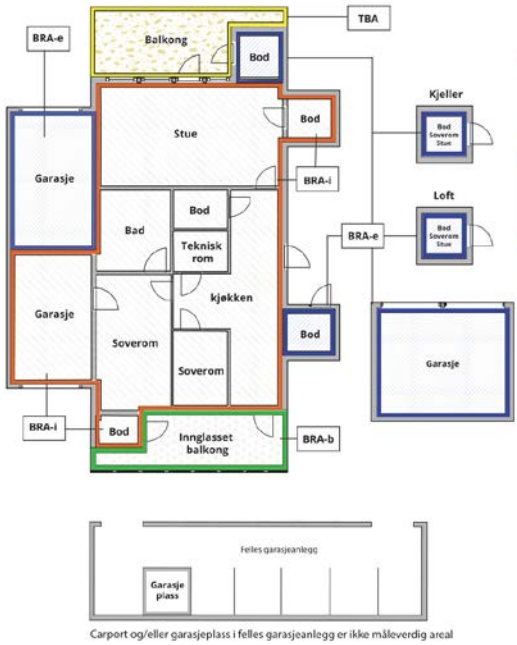
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	79		31	110	
SUM	79		31		
SUM BRA	110				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, mellomgang, soverom, bad/vaskerom, toalettrom, bod, stue, kjøkken, soverom 2		Innglasset balkong, innglasset balkong 2

Kommentar

Innglasset balkong (BRA-b) er 2 stk innglassede balkonger på henholdsvis 3m² og 28m².

Det er i tillegg vaskerom, korridorer, trappegang osv. som er en del av borettslagets fellesarealer som ikke er med i arealoppsettet.

Det er i tillegg en liten bod/skap i kjeller som vi ikke hadde tilgang til ved befaringen. Denne er ikke med i arealoppsettet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger udaterte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Det foreligger ferdigattest, datert 24.10.1972.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	John-Roger Hansen	Takstingeniør
	Marte-Iren Følling Tuven	Kunde
	Olaf Karstensen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	24	21	80	0	34620.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Fairbanksveien 14							
Hjemmelshaver							
Helgeland Bbl, Al Myrtun Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0402/AL MYRTUN BORETTSLAG	948415623	H0402	Helgeland BBL.	Tuven Marte-Iren Følling

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld
75	10031.12.2025	31 50031.12.2025	622 57331.12.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	11 600
Omløpsmidler:	1 347 141	Samlet innskuddskapital:	3 690 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+66 839 573
Disponible midler:	186 190	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	70 529 573

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 4.etg. i den andre av høyblokkene når man kommer fra Mo, og med hovedutsyn mot nordvest. Busstopp mellom blokkene. Dagligvarebutikk, barnehager, barne-og ungdomsskole lenger ned på Gruben.
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 3012 med Plannavn Gnr. 24, bnr. 21 og 52 på øvre Gruben Planstatus Endelig vedtatt arealplan Ikraftredelsesdato14.01.1969 Reguleringsformål Blokkbebyggelse.
Om tomten Tilnærmet plan eiendom med gressplen og varierende beplantning. Asfaltert veier og parkeringsplasser.
Tinglyste/andre forhold Festetomt (MOBO) - utløper 2066. Rengjøring av fellesarealer utføres av renholder. Kabel-TV og internett fra Telenor i henhold til avtale "Komplett 10. Digital T-WE box mini og 100 poeng til å velge egne kanaler medfølger. Modem med 10/10 Mbps. Dekoder og modem følger leiligheten og skal ikke medtas ved flytting. Felles innkjøp av strøm til andelseierne fra år 2003. Strømmåler må avleses ved salg/overdragelse Vaktmestertjeneste.
Kommuneplan Gjeldende kommuneplan KDP2013 Kommunedelplan for Mo og Omegn med planstatus endelig vedtatt arealplan. Ikraftredelsesdato16.06.2014 Arealbruk; blokkbebyggelse, 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.
Bebyggelsen 3 roms andelsleilighet i 4. etasje i høyblokk med heis. Bebyggelse i nærområdet består av en blanding av blokker, småhusbebyggelse og næring.
Annet 1 nettingbod i kjeller, samt felles vaskerom, div hobby-og trimrom. I inngangshall er det postrom og fellesrom for sykler, sparker o.l. Felles trappegang og heis. I flg. opplysninger fra eier ved befaring dekke Myrtun brl. inntil kr. 8.000,- ved slukbytte i forb, med renovering/oppussing av badet.

Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP4628731	Fullverdi	816 024 526	603 822
Kommentar				
Gjelder for hele brl.				
Betales over mnd. felleskostnader				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring el.anlegg	26.02.2026		Gjennomgått	1	Ja
Rapport Linea	27.02.2026		Gjennomgått	1	Ja
Utskrift borettslagsandeler	13.02.2026		Gjennomgått	2	Nei
Forenklet energiattest	14.08.2020		Gjennomgått	7	Ja
Div. tegninger			Gjennomgått		Nei
Div. ferdigattester		Ferdigattester for garasjer, fasader/balkonger og blokkene.	Gjennomgått		Nei
Generalforsamling	17.02.2025		Gjennomgått	22	Nei
Protokoll	04.03.2025		Gjennomgått	4	Nei
Protokoll Ekstraordinær gen.forsamling	07.07.2025		Gjennomgått	3	Nei
Protokoll Ekstraordinær gen.forsamling	09.12.2025		Gjennomgått	2	Nei
Div. rundskriv			Ikke gjennomgått		Nei
Husordensregler			Gjennomgått	4	Nei
Vedtekter	20.06.2005		Gjennomgått	10	Nei
Rana kommune	14.10.1972	Ferdigattest	Gjennomgått	2	Nei
Rana kommune		Plantegning	Gjennomgått		Nei
Rana kommune	17.07.2025	Planopplysninger	Gjennomgått	3	Nei
Rana kommune	03.02.2016	Plankart, bestemmelser og retningslinjer	Ikke gjennomgått	21	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.03.2026	

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/SG1766>

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

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.

Uvist

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?

Kontakter, bryter og lys på bod. Gjort av Haaland Elektro

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. 26.01.2021 ble elanlegg kontrollert og godkjent av Linea

Forekommer det at sikringene løses ut?

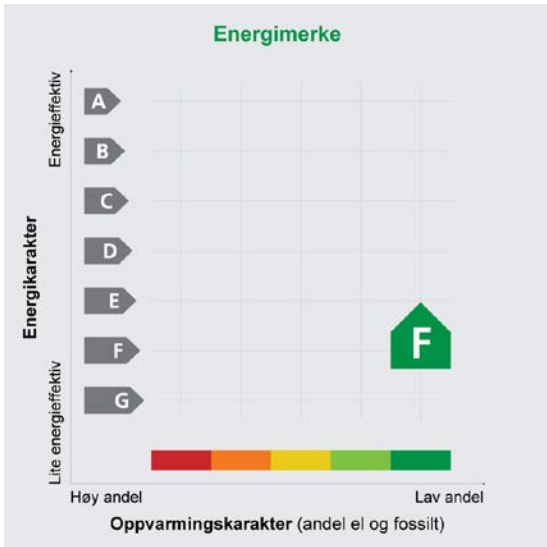
Nei

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

Nei

Dato og signatur: 26.02.26 Marte-Iren Turen

Adresse	Fairbanksveien 14
Postnr	8610
Sted	MO I RANA
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	24
Bnr.	21
Seksjonsnr.	
Festenr.	80
Bygn. nr.	12000901
Bolignr.	H0402
Merkenr.	A2020-1164612
Dato	14.08.2020



Innmeldt av Finn Hugo Amundsen

Energiatesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

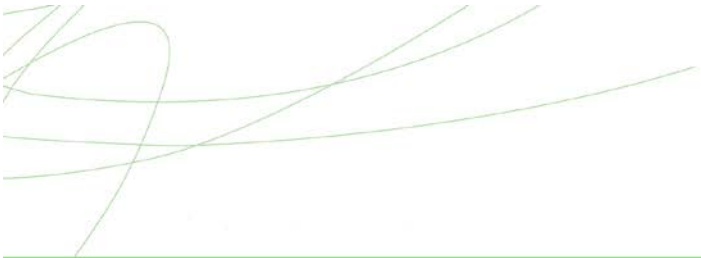
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

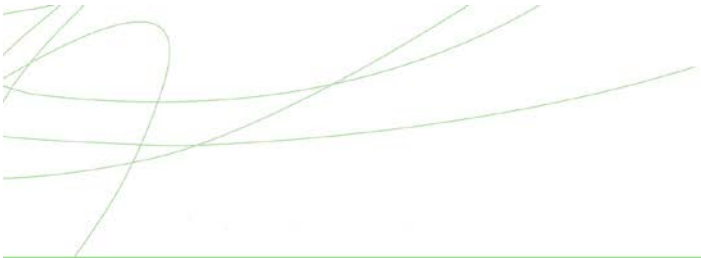
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1972
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Kun naturlig

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



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)	
Adresse: Fairbanksveien 14	Gnr: 24
Postnr/Sted: 8610 MO I RANA	Bnr: 21
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr: H0402	Festenr: 80
Dato: 14.08.2020 10:11:00	Bygnnr: 12000901
Energimerkenummer: A2020-1164612	
Ansvarlig for energiattesten: MOBO HELGELAND BBL	
Energimerking er utført av: Finn Hugo Amundsen	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 7: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 9: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk
Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Marte-Iren Følling Tuven
Boligen	• Boligen ble kjøpt 2020 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
Fairbanksveien 14	
8610 MO I RANA	
1833-24/21/80/0	
Fremtind	Meglerns oppdragsnummer: 1807260092 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Haaland

Beskrivelse av arbeidet: Montering av lys og lysbryter, og stikk til fryser på bod.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Borettslaget har bygget ut og innglasset balkongene etter opprinnelig byggeår. Arbeidet er utført i regi av borettslaget.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Balkongene ble betraktelig større etter utbyggingen og det ble glass felt og vinduer fra gulv til tak. Dette skjedde før jeg flyttet inn og ble utført i regi av borettslaget.

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Regelmessig støy. Leiligheten er ikke blitt lydisolert, så lyden bærer veldig godt i betongveggene, gulvet og taket.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtind

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)



Journalnr.
Dato, avsluttende synsforr.

Arbeidssted	Fairbanksvegen 14, Grubhei.
Arbeidets art	Nybygging.
Bygningens art	Våningshus.
Byggherre	Mo og Omega Boligbyggelag A/L.
Byggemelder	A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund.
Ansvarshavende	Brødrene Møllersen v/Per Møllersen, Mo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Rana bygningsvesen, 24. oktober 1972.
den

Gjenpart:
Kommunekassen.
Ingeniørvesenet v/A. Sletbakk.

Bjarne Østerdal

Mob30

1

Bygn.ark. BØ/AMK

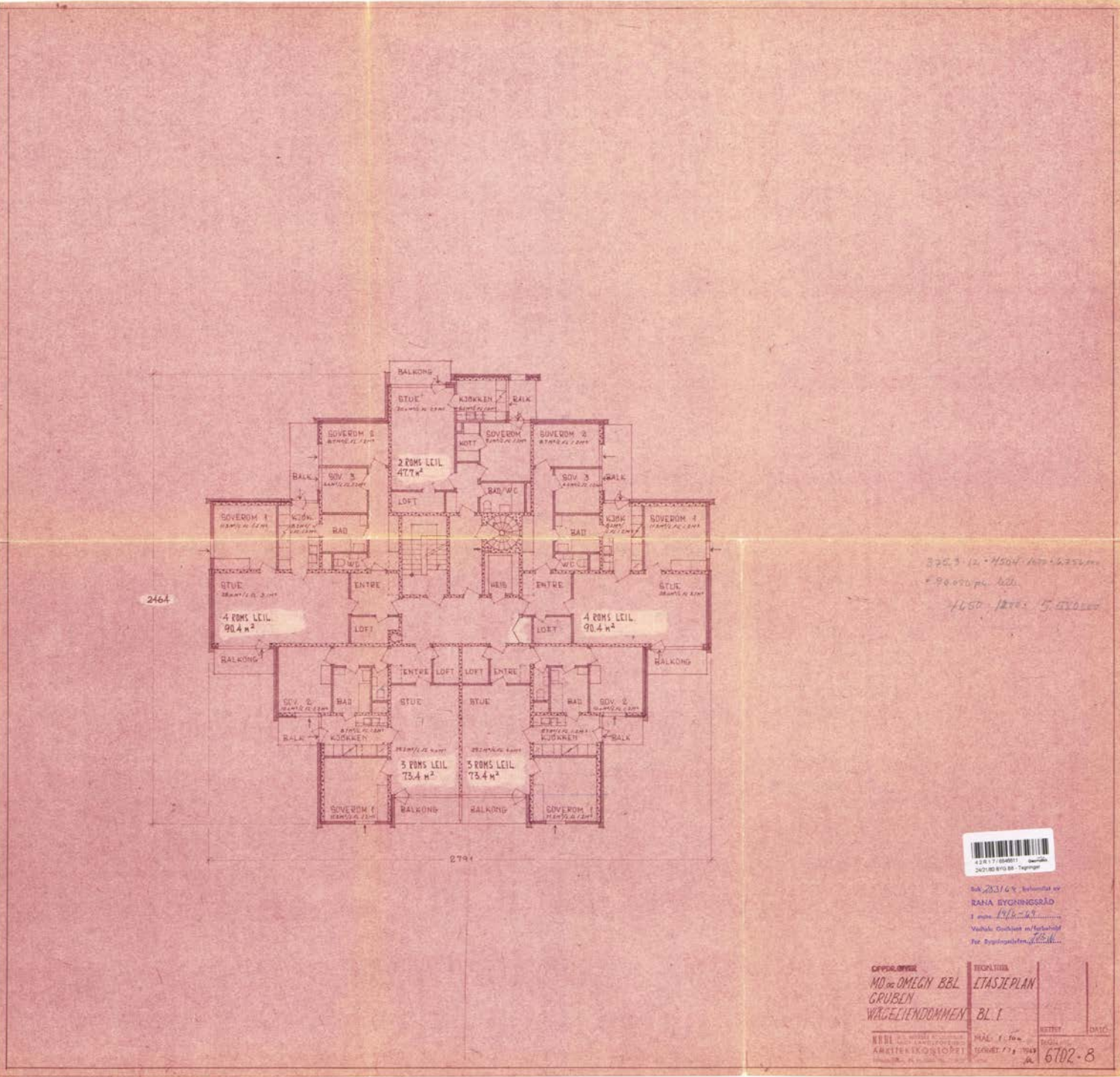
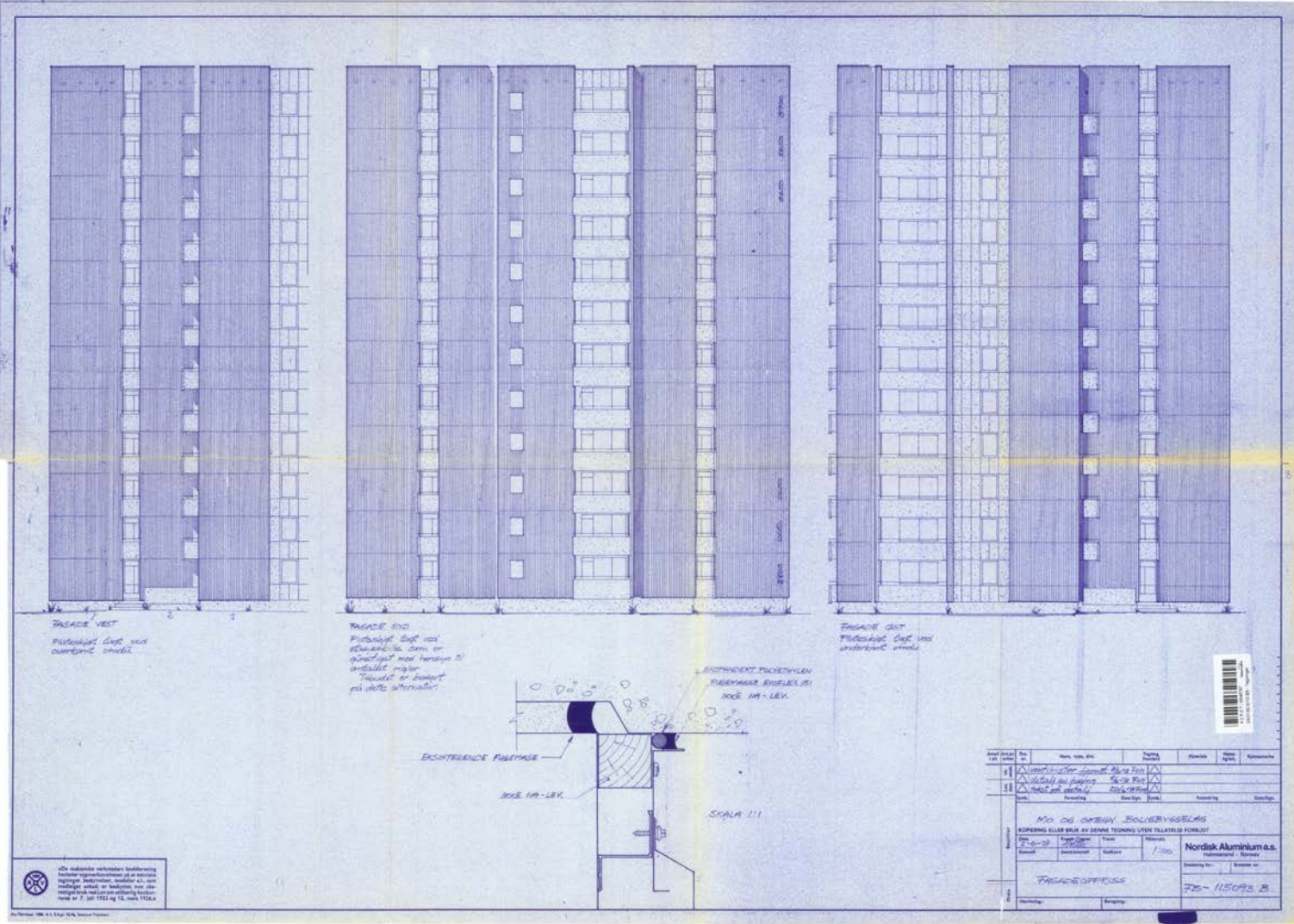
ERKLÆRING

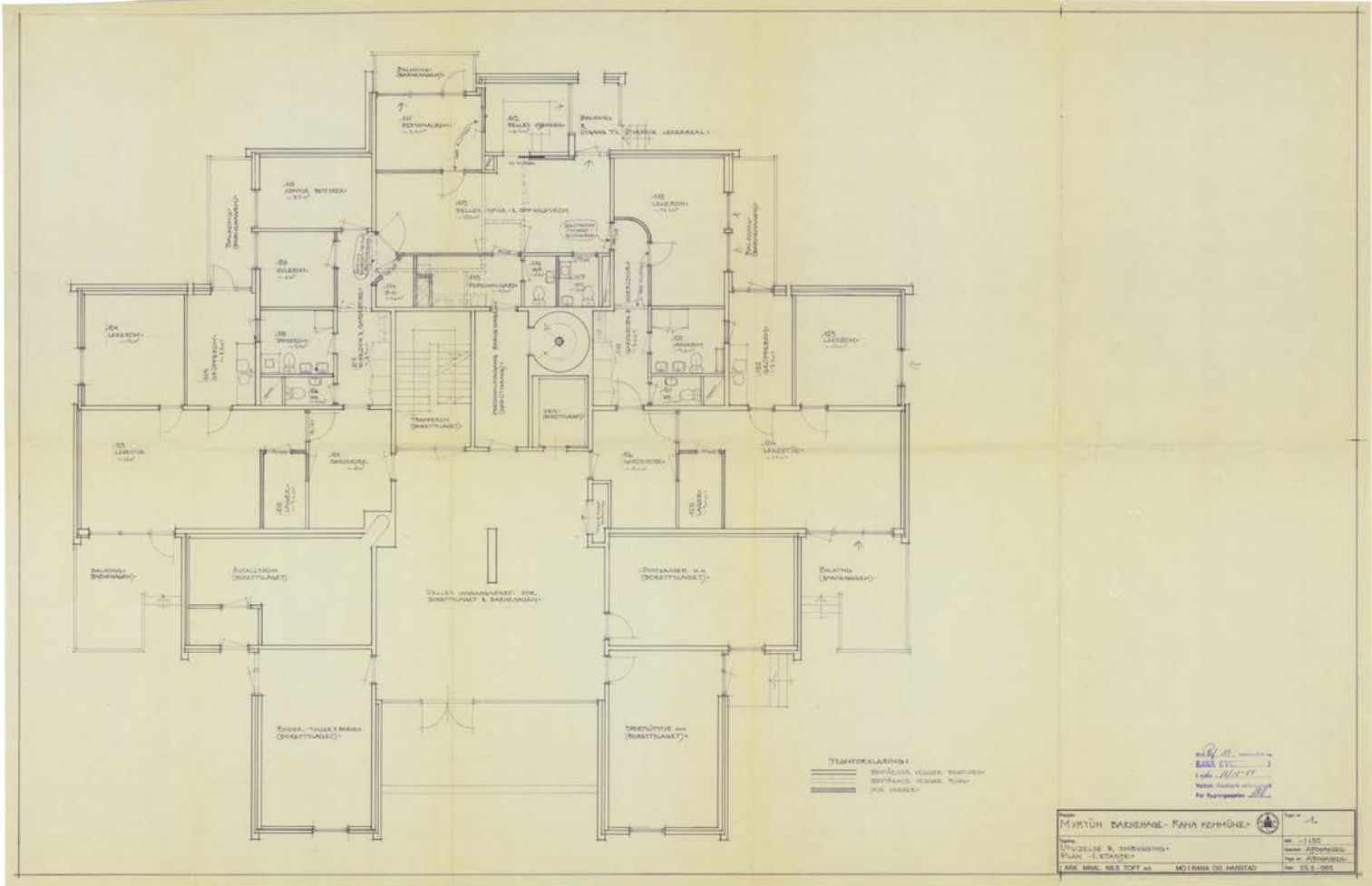
Det bekreftes ~~sh~~herved at Fairbanksvegen 12, Grubhei, er opp-[^]
ført i samsvar med tegninger og uten avvikelser fra tegningene
for Fairbanksvegen 14, Grubhei.

RANA BYGNINGSVESEN, den 13. april 1973.

Bjarne Østerdal
bygningsskontroller







Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ola Wiik Sjøberg		Dato utkjrt: 16.02.26 Side 1 av 3	
AL Myrtun borettslag	V³ r ref.:	30/75	Fjdselsdato eier: 07.08.1992
Fairbanksveien 14	Type:	Borettslag tilknyttet	
8610 MO I RANA	Eiere:	Marte-Iren Tuven	
Organisasjonsnr: 948 415 623	Andelsnr:	075	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned:	9 221	
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader:	Fellesutgifter	7 678
M³ ler:	Strøm Myrtun brl: 30/75-J M000781 (8 - 75)	270
Objekt:	Sentralvarme leil. 75 (58 - 99)	798
	Gar. nr 20 (43 - 20)	475

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

Avregning m³ ler - husk avlesning

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	591 585	Gjeld siste ³ rsoppg.:	622 573
Klient ajourf. l³ n:	68 844 464,85	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	71 104 834

Spesifikasjon av l³ n:

- L³ nenummer: 12126880063, DNB Bank ASA
 - Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.
 - Rentesats per 16.02.2026: 5.15% pa.
 - Antall terminer til innfrielse: 75
 - Saldo per 16.02.2026: 58 137 857
 - Andel av saldo: 499 583
 - Fjrste termin: 30.12.2013Fjrste avdrag: 30.12.2018 (siste termin 30.06.2063)
 - Flytende rente
 - Renovering

- L³ nenummer: 12137566891, DNB Bank ASA
 - Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.
 - Rentesats per 16.02.2026: 5.15% pa.
 - Antall terminer til innfrielse: 66
 - Saldo per 16.02.2026: 4 983 607
 - Andel av saldo: 42 825
 - Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.06.2019 (siste termin 31.12.2058)
 - Flytende rente
 - Oppfjrning av 24 garasjer

- L³ nenummer: 15160674684, DNB Bank ASA
 - Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.
 - Rentesats per 16.02.2026: 5.15% pa.
 - Antall terminer til innfrielse: 58
 - Saldo per 16.02.2026: 5 723 001
 - Andel av saldo: 49 178
 - Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.12.2054)
 - Flytende rente
 - Refinansiering & fjernvarmeinstallasjon

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:	Forkjrpsrett for MOBO medlemmer, Regler om husdyr
Styreleder:	Marius Wolden d verheim
Adresse:	Fairbanksveien 12
Postnr/-sted:	8610 MO I RANA

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ola Wiik S�nberg		Dato utkj�rt: 16.02.26 Side 2 av 3	
AL Myrtun borettslag	V�r ref.:	30/75	�ndelsdato eier:
Fairbanksveien 14	Type:	Borettslag tilknyttet	07.08.1992
8610 MO I RANA	Eiere:	Marte-Iren Tuven	
Organisasjonsnr: 948 415 623			

4: SN rskilte opplysninger

Telefon: Mob.: 91992142
E-post: myrtun.brl@ helbo.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	622 573	Andre inntekter:	471
Annen formue:	0	Utgifter:	32 920		

7: Pålydende

P�lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	31 500
Andelsnr:	075	Partialobligasjonsnr:	075

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1972
Gårds/bruksnr: 24/21/80
Bygningstype: Høy blokk
Feste/eiet tomt: Festet Tomteareal: 34620
 rlig festeavgift:199 313,00
Avg. reguleres: 01.01.2036

9: Fors kring

Fors�kret i:	If S�kedefors�kring	Polisenr:	SP0004628731
--------------	---------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		F�rste innflytting:	01.07.1972	SS Bnr:	H0402
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Sentralvarme		
Heis:	J�a				
Parkeringsstype:	Uspesifisert parkering ()				
System�s:	J�a	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	J�a	Oppr. antall rom:	3		
Livs�pp standard:	Nei	Kategori:	3-roms i h�yblokk		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseiere i borettslaget				
	2 - Felles ansiennitet				
	2 - Medlem i Helgeland BBL				

Fasiliteter:

Festetomt (MOBO) - utf rper 2066.
Reng jring av fellesarealer utføres av renholder.
Kabel-TV og internett fra Telenor i henhold til avtale "Komplett 10. Digital T-WE box mini og 100 poeng til   velge egne kanaler medfølger. Modem med 10/10 Mbps. Dekoder og modem f rlger leiligheten og skal ikke medtas ved flytting.
Felles innkj pp av strøm til andelseierne fra år 2003.
Strømmåler må avleses ved salg/overdragelse
Vaktmestertjeneste.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ola Wiik S�nberg		Dato utkj�rt: 16.02.26 Side 3 av 3	
AL Myrtun borettslag	V�r ref.:	30/75	�ndelsdato eier:
Fairbanksveien 14	Type:	Borettslag tilknyttet	07.08.1992
8610 MO I RANA	Eiere:	Marte-Iren Tuven	
Organisasjonsnr: 948 415 623			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Garasje/motorvarmer tildeles etter ventelisteans ienitet

Vedtatt
Generalforsamling 16.04.21



OPPSKRIFT FOR Å BO I BORETTSLAGET

ANDELSEIERNES RETTIGHETER

- 1: Generalforsamling er beboernes forum for å ta opp viktige saker.
- 2: Beboerne kan henvende seg til styreleder eller styremedlemmer hvis det er saker som andelseier mener har betydning for borettslaget.
- 3: Vaskerom, hobbyrom, bodar, trimrom i kjeller er tilgjengelig for alle beboere.
- 4: Tilfluktsrom i kjeller er tilgjengelig for at beboerne skal kunne lagre eiendeler etter avtale med vaktmester eller styreleder.
- 5: Beboerne har subsidiert leiepris på Velhuset bak garasjene.
- 6: Garasje tildeles fortløpende til de som står på venteliste. Egne regler for leie av garasje gjelder.
- 7: Borettslaget har pappcontainere i postrom, restavfallscontainer og glasscontainer mellom blokkene som kan brukes av beboerne.
- 8: Vaskerom med vaskemaskin og tørketromler i kjeller som beboerne kan bruke.
- 9: Borettslaget har vaktmester, men er begrenset til faste og planlagte oppgaver gitt av styret.
- 10: Hagen og området rundt blokkene kan fritt brukes av beboerne så lenge det ikke er til ulempe for andre. Bærbusker som er på eiendommen kan fritt høstes fra av alle beboere.
- 11: Borettslaget har ansvar for vedlikehold av bærende konstruksjon og rør/ledninger i bærende konstruksjon. Samt vedlikehold av ytterdører, vinduer og balkongdører.

ANDELSEIERE HAR ANSVAR

- 1: - for alt innenfor døren til leiligheten
- 2: - for at VVS er i orden. Dette gjelder rør fra og med leilighetens stoppekran.
- 3: - for leilighetens elektriske anlegg fra og med hovedsikring i felles sikringsskap.
- 4: - for at konstruksjon i leiligheten ikke endres, skades eller utsettes for belastning som kan svekke leilighetens kvalitet, f.eks. boring eller skjæring i bærende konstruksjon eller altankonstruksjon. Innspekjonsluker i leiligheten må ikke tildekkes.
- 5: - for at det ikke utføres arbeid som kan medføre vannlekkasje, f.eks. ved oppussing av bad/kjøkken.
- 6: - for funksjonelt avløp helt frem til felles nedløpsrør.
- 7: - for at det holdes tilstrekkelig temperatur i radiator, slik at radiatorvannet ikke fryser og forårsaker vannsprengning i radiator/rør ikke skjer. Event. lekkasje og følgeskader er andelseiers ansvar.
- 8: - for at leiligheten ikke utsettes for brannfare
- 9: - for kostnader som følge av skader og event. følgeskader som andelseier og personer i andelseiers ansvarsområde, som påfører borettslagets eiendom eller borettslagets ansvarsområde.

BORETTSLAGSLOVEN

Andelseierne oppmodes til å lese i borettslagsloven som er tilgjengelig på lovdata.no (Kap 5, 7 og 8)
<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39> (borettslagslova)



SØPPELHÅNDTERING

Søppel pakkes inn i minst 2 poser før det kastes i søppelsjakten. De som bor høyere enn 5. etasje bør bruke 3 poser. Poser er gratis og hentes i postrommet.

Kast ikke bind, plast, kjøkkenpapir, tekstiler, etc i toalettet, kun dopapir brukes i toalett.



Kasting av ting, spytting, tømning av væske, sigaretter, risting av tepper o.l. fra balkong/vindu er ikke tillatt.

Beboerne må rydde etter seg etter bruk av fellesrom, på grillplass og andre felles areal.



Kasting av avfall i søppelsjakt og konteiner skjer i henhold til anvisning på den enkelte deponeringsstasjon. F.eks esker og andre ting som kan gjøres mindre, slås i stykker, brettes sammen før avfallet kastes i konteiner.



OPPUSSING OG STØY

Det skal være ro mellom kl 23.00 - 7.00 på hverdager.

Oppussing som medfører mye støy, f.eks boring, meisling eller skjæring i mur begrenses og ikke utføres senere enn kl 19.00. Lørdag ikke senere enn kl 18.00.



Søndager og andre helligdager er det ikke tillat med oppussing eller annet arbeid som medfører støy.

Det må tas hensyn til naboer og barn som skal sove når det avholdes fest.

HUSDYR OG ANNET DYREHOLD

Det må søkes til styret om tillatelse til å anskaffe husdyr.



Båndtvang gjelder for alle innendørs og utendørs fellesareal på borettslagets eiendom.

Dyrehold skal ikke være til ulempe for naboer eller borettslaget.



Avføring fra husdyr må umiddelbart fjernes av eier med pose og deponeres i søppeldunk.

Mating av fugler er ikke tillatt fra balkong, i eller på borettslagets eiendom.



GENERELL ORDEN

Det må ikke monteres utstyr på utsiden av leiligheten eller ut fra balkong. F.eks parabol e.l.

Bruk av åpen flamme, gassgrill, kullgrill i leilighet eller på balkong er ikke tillatt. Elektrisk grill er OK.

Beholdere med brennbar gass under trykk må ikke opbevares på balkong eller på en slik måte at det kan være fare for en selv eller andre i blokken.



I fellesgang og trappeganger utenfor leilighetene er det ikke tillatt å stille opp eller lagre ting. F.eks. sykler, møbler eller andre ting som kan hindre fremkommelighet ved brann eller annen evakuering. (Jfr. brannforskriften)

Fellessareal og felles gjenstander må ikke endres uten styrets godkjenning. Eks. maling, pynting, fjerning av løse eller fast monterte gjenstander, o.l.



Parkering skal skje på oppmerkede plasser eller anviste plasser som styret bestemmer.

Avskiltede biler må ikke lagres på borettslagets eiendom



HUSORDENSREGLER

FOR

MYRTUN BORETTSLAG AL

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

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

AKTIVITETER OG STØYNIVÅ

Barnevogner, ski, kjelker, sykler og lignende oppbevares i sykkelrommet.

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

Støyende arbeid/aktivitet må opphøre seinest kl.20.00 på hverdager og kl. 18.00 på lørdager. Søndager og andre helligdager samt jul, påske og pinseaften unngår vi denne type arbeid.

BRUK AV BOLIGEN OG EVENTUELLE TILKNYTTETE AREALE

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At det ikke blir kastet noe annet i toalett enn det som normalt skal i toalett.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- Straks melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- Søppel pakkes godt inn i minst to poser før det kastes i nedkastluken. Det er viktig at luken lukkes tett etter bruk. Dette for å unngå lukt.

Borettslaget har innglassede balkonger. Oppvarming av balkongene er andelseiers ansvar og skal kun gjøres med strøm.

Det er ikke anledning til å sette skruer, spiker eller lignende i de nye balkong veggene. Balkongene har rullegardiner som solskjerming. Det er kun denne type rullegardin og farge som skal benyttes til dette formål. Viser til vedlagte folder om bruk og vedlikehold av de innglassede balkonger.

FELLESAREAL

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

Mating av fugler er ikke tillat.

Borettslaget har kameraovervåking av sykkelrom, postrom, inngangshall, kjeller, heis og inngangsparti. Overvåkingen skjer etter retningslinjer fra datatilsynet.

PARKERING

Parkering på oppmerkede plasser.

De som har garasjeplass parkerer i garasjen.

DYREHOLD

Det er ikke tillat å holde hund eller katt i borettslaget.

Det kan søkes styret om dispensasjon, dersom «gode grunner» taler for dyrehold og dyreholdet ikke er til «ulempe» for de andre.

ANDRE BESTEMMELSER

Vaskerom brukes av andelseierne ved behov. Når vasking er ferdig, må tøyet fjernes fra maskinen umiddelbart. Den som bruker vaskerommet har ansvar for å rydde etter seg.

Grilling på balkonger er tillatt, men kun med elektrisk grill. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres. På borettslagets uteområde er det laget egen grillplass.

VEDTEKTER

For Myrtun borettslag org nr. 948 415 623

tilknyttet
AL Mo og Omegn boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 01.10.70, sist endret den 20.06.05

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. 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 karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. 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) Andelseierne har ansvaret for å foreta snørydding på balkonger når det oppstår store snømengder.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 5 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

TIL ANDELSEIERNE I MYRTUN BORETTSLAG



Livets oaser oppstår i forstandens ødemarker.
Per Fugelli

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

***tirsdag 4.mars 2025
kl.17.00 i Myrtun borettslag, velferdsbygget***

INNHold :

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

Innkalling til generalforsamling i AL Myrtun borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling tirsdag 04.03.2025 17:00 i Myrtun

Til behandling foreligger følgende saker

1 Konstituering

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

2 Informasjon fra styret / årsrapport

3 Årsregnskap 2024 med revisors beretning

4 Innkomne saker

- 4.1 Oppgradering av tilfluktsrom
- 4.2 Handikapkjøretøy vil vi ha ut av postrommet
- 4.3 Lading av litiumbatterie
- 4.4 Bilparekering

5 Valg i henhold til vedtekter

- 5.1 Styremedlem for 2 år
- 5.2 Varamedlem for 1 år
- 5.3 Valgkomite for 1 år
- 5.4 Delegert(e) til HELBO's generalforsamling med varadelegert(e)

6 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

17.02.2025

AL Myrtun borettslag

Marius Wolden Øverheim

Styreleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

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

1.4 Registrering av stemmeberettigede
Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Innkomne saker

4.1 Oppgradering av tilfluktsrom

Tilfluktsrommene i begge blokkene skulle vært oppgradert. Forslag til løsning: Doning der vi kaster ting og tang som tilhører/tilhørte tidligere beboere, kolli som tilhører oss som fortsatt bor her må forsøkes plassert andre steder. (boder, garasje, andre fellesrom) Kjenner ikke til reglene vedr. bomberom, men det er vel en hel del andre ting som også bør gjøres istand ? MEN ; håper vi aldri får bruk for bomberommene.

Sak meldt inn av Marit Bakken

4.2 Handikapkjøretøy vil vi ha ut av postrommet

Forslag: Sykkelrom

Sak meldt inn av Aina Håkonsen og Inger Gruben.

4.3 Lading av litiumbatterie

Forslag: Hvor gjør vi dette lovlig?

Sak meldt inn av Aina Håkonsen og Aina Gruben.

4.4 Bilparekering

Forslag: Info om kø for garasjeplass

Sak meldt inn av Aina Håkonsen og Inger gruben

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg er:

Tone Øvermo Bruun og Sandra Pedersen-Bruvoll

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg er:

Morten Sollien Bruvoll, Viggo Gruben, Børge Masterdalshei og Gunnar pedersen.

5.3 Valgkomite for 1 år

På valg er:

Leif Karstensen

5.4 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.

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden onsdag 06.03.2024 til tirsdag 04.03.2025.

Årsrapport AL Myrtun borettslag 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Marius Wolden Øverheim
Styremedlem, Sandra Josefine Pedersen-Bruvoll
Styremedlem, Pål Henki Thomassen
Styremedlem, Tone Øvermo Bruun
Styremedlem, Camilla Therese Anbakk Riber
Varamedlem styre, Morten Sollien Bruvoll
Varamedlem styre, Gunnar Edmund Pedersen
Varamedlem styre, Børge Masterdalshei
Varamedlem styre, Viggo Gruben

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

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

Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

Styret har holdt jevnlige møter gjennom året. 2024 har vært en tøfft år økonomisk hvor man har måttet gjøre harde prioriteringer for å holde felleskostnadene så lave som mulig.

Vi har fått installert fjernvarme, og dette fungerer bra, og vil forhåpentligvis bidra til litt lavere fyringsutgifter.

2025 vil det komme opp ladeløsninger for El-Biler. Her har vi flere muligheter, så vi må bare velge ut den som er mest hensiktsmessig til vårt bruk. Forhåpentligvis skal vi klare å ha dette på plass i løpet av mai måned.

Lagets drift og økonomi

AL Myrtun borettslag består av 116 leiligheter og ligger i Rana kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP0004628731.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 17.02.2025

For Styret i AL Myrtun borettslag

Marius Wolden Øverheim

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.02.2025

Resultatregnskap 2024 AL Myrtun borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		9 415 104	8 559 216	9 415 148	10 250 348
Leieinntekt garasjer/parkering		460 325	460 625	460 000	460 000
Andre leieinntekter		63 800	45 100	35 000	35 000
Sentralvarmeavgift		1 143 648	1 143 648	1 142 400	1 142 400
Målingsbasert strøm		272 832	302 785	300 000	300 000
Strømvavgifter		0	0	11 000	11 000
Strøm elbil-lading		6 906	0	0	0
Motorvarmerleie/park.pl.		20 300	21 300	16 000	16 000
Andre inntekter		405	0	0	0
Sum inntekter		11 383 320	10 532 674	11 379 548	12 214 748
KOSTNADER					
Lønn vaktmester	1	269 928	507 466	377 912	0
Andre lønnskostnader	1	116 425	152 928	235 000	295 000
Personalkostnader	1	122 396	67 018	147 200	130 300
Styrehonorar	2	170 670	170 682	175 570	175 570
Revisjonshonorar	3	10 013	7 763	6 000	10 000
Forretningsførerhonorar		299 870	296 042	311 466	296 042
HMS-lisens		0	913	0	0
Fakturerte vaktmestertjenester		154 280	5 510	0	300 000
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		15 646	14 156	20 000	9 000
Kontingent boligbyggelag		54 400	52 800	50 000	55 000
Drift/vedlikehold	4	1 158 793	1 452 502	1 200 000	996 000
Drift/vedlikehold garasjer og motorvarmere	4	707	3 745	20 000	20 000
Drift/vedlikehold heiser	4	153 451	143 712	150 000	150 000
Kabel-tv/internett		494 184	658 208	605 000	500 000
Forsikringer	5	492 812	372 881	551 956	540 615
Kommunale avgifter		2 213 854	2 034 638	2 213 995	2 443 327
Festeavgift		199 313	199 313	199 313	199 313
Forbruk pellets		1 383 066	1 735 838	1 300 000	1 200 000
Fellesstrøm		439 408	495 847	600 000	500 000
Fjernvarme		321 548	0	0	0
Renhold, fellesareal		25 671	38 865	30 000	30 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		15 603	34 072	45 000	29 000
Kontorrekvisita, trykksaker		5 242	3 984	8 725	2 500
Telefon og porto		5 227	11 034	17 500	7 000
Drift maskiner		9 972	21 176	10 000	10 000
Andre driftskostnader	6	121 198	86 193	64 400	67 200
Tap på fordringer		2 740	66 969	0	0
Avskrivninger	7	135 968	123 404	40 333	40 333
Sum kostnader		8 392 383	8 757 658	8 379 370	8 006 200
DRIFTSRESULTAT					
		2 990 937	1 775 016	3 000 178	4 208 548
FINANSINNEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		164 685	103 791	17 000	17 000
Rentekostnader		3 828 485	3 112 087	3 889 425	3 823 739
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-3 663 800	-3 008 296	-3 872 425	-3 806 739
RESULTAT		-672 863	-1 233 280	-872 247	401 809
Overført fra egenkapital		-672 863	-1 233 280	0	0

Balanse 2024 AL Myrtun borettslag orgnr: 948 415 623

	Note	2024	2023
EIEDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger		68 589 754	68 589 754
Verkstedbygg		2 250 711	2 250 711
Garasjer		9 681 990	9 681 990
Carporter/Parkering/vei/molo		335 000	335 000
Andre fellesanlegg		2 182 965	147 707
Andre anleggsmidler		225 139	340 115
Sum varige driftsmidler	7	83 265 559	81 345 277
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler			
		83 265 559	81 345 277
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodisering kostnader		695 103	634 702
Kundefordringer		17 035	14 485
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	8	635 004	4 302 551
Sum omløpsmidler		1 347 141	4 951 738
SUM EIEDELER			
		84 612 701	86 297 015

Balanse 2024 AL Myrtun borettslag orgnr: 948 415 623			
	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		11 600	11 600
Opptjent egenkapital		12 910 576	13 583 439
Sum egenkapital	9	12 922 176	13 595 039
GJELD			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	10	66 839 573	67 670 106
Borettsinnskudd	11	3 690 000	3 690 000
Sum langsiktig gjeld		70 529 573	71 360 106
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		69 189	24 341
Mellomregning		46 429	46 492
Leverandørgjeld		960 040	1 115 682
Skyldig trekk og avgifter		18 535	39 809
Påløpt lønn,honorarer og feriepenger		40 960	74 706
Påløpte renter		25 798	40 840
Sum kortsiktig gjeld		1 160 951	1 341 870
Sum gjeld		71 690 524	72 701 976
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 612 701	86 297 015
Pantstillelser	12	70 529 573	71 360 106

AL Myrtun borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Marius Wolden Øverheim Styreleder	Sandra Josefine Pedersen-Bruvoll Styremedlem	Camilla Therese Anbakk Riber Styremedlem
Tone Øvermo Bruun Styremedlem	Pål Henki Thomassen Styremedlem	

Noter AL Myrtun borettslag orgnr: 948 415 623

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

	2024	2023
5100 Lønn til ansatte	260 958	478 690
5101 Overtid	8 970	28 776
5120 Ekstrahjelp	69 487	71 763
5150 Opptjente feriepenger	46 938	81 164
5210 Fordel fri mobiltelefon	500	3 000
5250 Grunnlag for arb.g.avg kollektivpensjonsforsikring	53 724	16 284
5260 Fordel Gruppelivsforsikring	3 170	2 706
5290 Motkonto for gruppe 52	-57 394	-21 990
5400 Arbeidsgiveravgift	28 941	39 367
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	2 394	4 139
5422 Pensjonspremie til pensjonsordning	90 806	15 631
5423 Trukne pensjonspremier fra ansatte	-7 147	-4 549
5424 AFP-premie/sliterordningen	3 732	3 336
5431 Gruppelivsforsikring	3 170	2 706
5510 Telefongodtgjørelse	500	3 000
5920 Yrkesskadeforsikring	0	2 980
5941 Opplysnings- og utviklingsfond	0	408
Sum	508 748	727 412

Ansatte

Det er ansatt en rengjører i 51% stilling. I tillegg har styremedlemmer utført vaktmestertjenester som til sammen utgjør 18,26% av et årsverk. Borettslaget har pensjonsordning som tilfredsstiller kravene til lov om obligatorisk tjenestepensjon. Innskuddsfond pr. 31.12 utgjør kr. 0,- og premiefond kr. 1 701,-. Myrtun BRL har, gjennom arbeidsgiverorganisasjonen Virke, etablert deltakelse i ordningen for avtalefestet pensjon (AFP). Premien for 2024 utgjorde kr. 3 732,-.

Note 2 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 170 670,-, herav kr 85 338,- til styrets leder. Styrets leder har i tillegg mottatt lønn på kr 49 820,-.

Note 3 - Revisjon

	2024	2023
6700 Revisjon	10 013	7 763
Sum	10 013	7 763

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Drift/vedlikehold

	2024	2023
6601 Drift/vedlikehold bygg	317 768	482 975
6602 Drift/vedlikehold VVS	312 191	547 522
6603 Drift/vedlikehold elektro	251 767	184 146
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	179 185	201 977
6605 Drift/vedlikehold vaskeri	478	0
6609 Drift og vedlikehold velferdsbygg	47 403	35 882
6630 Egenandel forsikringsskader	50 000	0
6607 Vedlikehold garasjer, motorvarmere	707	3 745
6608 Vedlikehold heiser	153 451	143 712
Sum	1 312 950	1 599 959

Drift/vedlikehold

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

Note 5 - Forsikringer

	2024	2023
7500 Forsikringspremier	492 812	372 881
Sum	492 812	372 881

Borettslagenes Sikringsordning

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6390 Andre driftskostnader	15 395	0
6430 Leie av kontormaskiner	9 358	7 598
6490 Containerleie/tømming	54 916	54 249
7400 Kontingenter	7 900	1 266
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	19 080	7 456
7720 Generalforsamling	5 846	6 430
7740 Kurs for tillitsvalgte i brl	129	0
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	4 316	4 628
7782 Andre bomiljøkostnader	4 260	4 565
7790 Andre kostnader/øreavrundinger	-1	0
Sum	121 198	86 193

Note 7 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk.kost	Regnsk.verdi 01.01	Tilgang/avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12	Ansk. år
Bygninger	68 589 754	68 589 754	0	0	68 589 754	1973/2012/2013/.
Garasjer	9 681 990	9 681 990	0	0	9 681 990	2003/2018/2019/.
Verkstedbygg	2 250 711	2 250 711	0	0	2 250 711	1999
Innglassing balkonger	0		0	0		2000/2009
Ny vei	335 000	335 000	0	0	335 000	2010
Plenklipper	57 162	2 382	0	2 382	0	2014
Hagetraktor	302 500	156 292	0	60 500	95 792	2021
Overvåkningsutstyr	346 172	51 926	0	34 617	17 309	2015
Vaskemaskin	127 775	95 831	0	12 777	83 054	2021
Snøfreser	47 000	33 684	0	4 700	28 984	2021
Miljøstasjon	152 800	147 707	0	15 280	132 427	2023
Fjernvarmeanlegg	2 056 250	0	2 056 250	5 712	2 050 538	2024
Sum varige driftsmidler	83 947 114	81 345 277	2 056 250	135 968	83 265 559	

Bygninger, avskrivning

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

Note 8 - Bankinnskudd

	2024	2023
1920 Driftskonto 5387.05.21738	95 047	3 765 078
1921 Sparekonto 1503.41.76237	526 700	508 731
1950 Skattetrekkskto 1503.56.04380	13 257	28 742
Sum	635 004	4 302 551

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

Note 9 - Egenkapital

	2024	2023
Andelskapital	11 600	11 600
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	13 583 439	14 816 719
Årets resultat	-672 863	-1 233 280
Sum egenkapital pr. 31.12.	12 922 176	13 595 039

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 116.

Note 10 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	Husbanken	DNB Bank ASA
Formål:	Oppføring av 24 garasjer	Renovering	Utbedr. av bygninger	Lån til tilkobling til fjernvarme
Lånenummer:	12137566891	12126880063	15308902	16367962554
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2013	2000	2023
Rentesats:	5.70 %	5.70 %	4.677 %	5.70 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente 2 mnd	rente endr. 1. annen hver mnd	Grønt boliglån, flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2058	30.06.2063	01.01.2026	30.06.2053
Opprinnelig lånebeløp:	5 500 000	63 451 391	5 460 008	2 800 000
Lånesaldo 01.01:	5 085 090	59 025 316	759 700	2 800 000
Avdrag i perioden:	47 783	415 526	328 422	38 802
Lånesaldo 31.12:	5 037 307	58 609 791	431 278	2 761 198
Saldo 5 år frem i tid:	4 753 503	56 141 375	0	2 535 059

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12126880063	48	547 645	26 286 960
	44	503 638	22 160 072
	24	423 447	10 162 728
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137566891	48	47 068	2 259 264
	44	43 286	1 904 584
	24	36 394	873 456
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15308902	48	4 030	193 440
	44	3 706	163 064
	24	3 116	74 784
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367962554	48	25 800	1 238 400
	44	23 727	1 043 988
	24	19 949	478 776

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

Note 11 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 Borettsinnskudd	3 690 000	3 690 000
Sum	3 690 000	3 690 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 80 857 455,- er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 70 529 573,- pr. 31.12.

Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	3 609 868	2 905 524
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-672 863	-1 233 280
Tilbakeføring avskrivninger	135 968	123 404
Avdrag langsiktige lån	-830 533	-832 979
Påkostninger	-2 056 250	-152 800
Opptak av langsiktig gjeld	0	2 800 000
B. Årets endring disponible midler	-3 443 537	681 151
C. Disponible midler	186 190	3 609 868
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	1 347 141	4 951 738
Kortsiktig gjeld	-1 160 951	-1 341 870
Disponible midler	186 190	3 609 868

Resultat og balanse med noter for AL Myrtun borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Myrtun borettslag		
Styreleder	Marius Wolden Øverheim (sign.)	13.02.2025
Styremedlem	Tone Øvermo Bruun (sign.)	13.02.2025
Styremedlem	Sandra Josefine Pedersen-Bruvoll (sign.)	12.02.2025
Styremedlem	Pål Henki Thomassen (sign.)	12.02.2025
Styremedlem	Camilla Therese Anbakk Riber (sign.)	12.02.2025



Til generalforsamlingen i AL Myrtun borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

Mo i Rana, 14. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Elias Kosmo Larsen
Elias Kosmo Larsen
Statsautorisert revisor



Medlemsfordeler 2025

Vi har lokale medlemsfordeler for helgelendinger i Rana, Mosjøen, Sandnessjøen og Brønnøysund.

App med hele medlemskapet ditt kan lastes ned på mobilen. Du finner den i App store og Google Play.

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

MO I RANA		
BRØNNØYSUND		SANDNESSJØEN

App Store:
Google Play:
MOSJØEN

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Myrtun borettslag tirsdag 04.03.2025 kl. 17:00 - Myrtun.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble Marius Wolden Øverheim valgt.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Til å føre protokollen etter generalforsamling ble Åse Fagerli valgt.

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

Vedtak:
Til å signere protokollen ble Rolf Konrad Vesterbekkmø valgt.

1.4 Registrering av stemmeberettigede
Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

Vedtak:
Det ble registrert 25 andelseiere med stemmerett, derav var to representert ved fullmakt.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

Vedtak:
Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Vedtak:
Årsregnskapet godkjennes.

4. Innkomne saker

4.1 Oppgradering av tilfluktsrom

Tilfluktsrommene i begge blokkene skulle vært oppgradert. Forslag til løsning: Doning der vi kaster ting og tang som tilhører/tilhørte tidligere beboere, kolli som tilhører oss som fortsatt bor her må forsøkes plassert andre steder. (boder, garasje, andre fellesrom) Kjenner ikke til reglene vedr. bomberom, men det er vel en hel del andre ting som også bør gjøres istand ? MEN ; håper vi aldri får bruk for bomberommene.

Sak meldt inn av Marit Bakken

Vedtak:
Bomberommet kan være operativt i løpet av 72 timer ifølge Sivilforsvaret. Generalforsamlingen ga styret i oppdrag å fjerne ting som tilhørere tidligere beboere.

4.2 Handikapkjøretøy vil vi ha ut av postrommet

Forslag: Sykkelrom

Sak meldt inn av Aina Håkonsen og Inger Gruben.

Vedtak:
Handikapkjøretøyene vil fortsatt kunne parkeres i postrommet. Styret får i oppdrag å se på alternativ løsning.

4.3 Lading av litiumbatterie

Forslag: Hvor gjør vi dette lovlig?

Sak meldt inn av Aina Håkonsen og Aina Gruben.

Vedtak:
Lading av el-sykler kan gjøres i sykkelrom.

4.4 Bilparekering

Forslag: Info om kø for garasjeplass

Sak meldt inn av Aina Håkonsen og Inger gruben

Vedtak:
Helgeland BBL leier ut garasjene på vegne av borettslaget. Andelseierne kan sette seg på venteliste.

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg er:

Tone Øvermo Bruun og Sandra Pedersen-Bruvoll

Vedtak:
Som styremedlem for 2 år ble Tone Øvermo Bruun og Sandra Pedersen-Bruvoll valgt.

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg er:

Morten Sollien Bruvoll, Viggo Gruben, Børge Masterdalshei og Gunnar pedersen.

Vedtak:

Som varamedlemmer for 1 år ble Morten Sollien Bruvoll, Geir Svendsen, Børge Masterdalshei og Gunnar Pedersen valgt.

5.3 Valgkomite for 1 år

På valg er:

Leif Karstensen

Vedtak:

Som valgkomite ble Leif Karstensen og Kjell Voldsund valgt.

5.4 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:

Som delegater til generalforsamlingen i Helgeland BBL ble Marius Øverheim og Sandra Pedersen-Bruvoll valgt med Camilla Therese Anbakk Riber og Pål Henki Thomassen som varadelegater.

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden onsdag 06.03.2024 til tirsdag 04.03.2025.

Vedtak:

Styrets godtgjørelse fastsettes til kr. 175.000,- hvorav kr 87.500,- tilfaller styrets leder og kr 87.500,- fordeles på styrets øvrige medlemmer etter oppmøte.

Protokoll for AL Myrtun borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marius Wolden Øverheim (sign.)	04.03.2025
Sekretær	Åse Fagerli (sign.)	04.03.2025
Protokollvitne	Rolf Konrad Vesterbekkmo (sign.)	05.03.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i AL Myrtun borettslag søndag 06.07.2025 kl. 20:00 - Digital gjennomføring.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 23
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 23

Vedtak:
Som møteleder velges Marius Øverheim.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Til å føre protokollen velges Åse Fagerli.

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

Vedtak:
Til å signere protokollen sammen med møteleder velges en vilkårlig andelseier av de som deltar på generalforsamlingen. Utvelgelsen gjøres av sekretær sammen med møteleder.

Edgar Paul Kalås ble valgt til å signere protokollen.

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Det ble registrert 23 andelseiere med stemmerett.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 22
- Antall blankt: 2
- Antall mot: 0
- Antall for: 20

Vedtak:
Innkalling og saksliste godkjennes.

2. Låneopptak

Kostnadene til fjernvarme ble dyrere enn først beregnet og skyldes blant annet at man må ha et automatsik vannpåfyllingsanlegg i hver blokk.

Og mye av kostnadene med fjernvarmen kommer som følge av vi måtte ha nytt automatisk vannpåfyllingsanlegg, da det gamle røyk og sprutet ut vann. pluss mye feilsøk i forbindelse med feil på tappevannstemperaturer, som viste seg å ikke stamme fra omleggingen til fjernvarme.

Det vil være behov for å låne inntil kr 3.000.000,-.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 20
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 2
- Antall for: 17

Vedtak:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp lån med inntil kr .3.000.000,- og 30 års avdragstid for å dekke kostnader til fjernvarme i borettslaget. Det søkes samtidig om at lån tatt opp i 2023 til samme formål slås sammen med det nye, slik at det blir ett lån.

Som sikkerhet for lånet er vedtatt å pantsette borettslagets faste eiendom gnr 24 brn 21 i Rana kommune.

Pant har prioritet foran borettsinnskuddet.

Protokoll ekstraordinært møte for AL Myrtun borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Marius Wolden Øverheim (sign.)	07.07.2025
Sekretær	Åse Fagerli (sign.)	07.07.2025
Protokollvitne	Edgar Paul Kalås (sign.)	07.07.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i AL Myrtun borettslag mandag 08.12.2025 kl. 08:00 - Digital gjennomføring.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Marius Wolden Øverheim.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Til å føre protokollen velges Åse Fagerli

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

Vedtak:
Til å signere protokollen sammen med møteleder velges en vilkårlig andelseier av de som deltar på generalforsamlingen. Til å signere protokollen ble Tone Øvermo Bruun valgt.

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkalling og saksliste godkjennes.

2. Valg av revisor

Helgeland BBL har innhentet priser fra ulike revisorer. Etter nærmere gjennomgang viser det seg at Helgeland Revisjon gir den beste prisen.

Styret foreslår derfor at borettslaget velger Helegeland Revisjon som revisor.

Vedtak:
Myrtun borettslag velger Helgeland Revisjon som revisor.

Protokoll ekstraordinært møte for AL Myrtun borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Marius Wolden Øverheim (sign.)	09.12.2025
Sekretær	Åse Fagerli (sign.)	09.12.2025
Protokollvitne	Tone Øvermo Bruun (sign.)	10.12.2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- 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.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

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

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 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Fairbanksveien 14
8610 MO I RANA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana
Saksbehandler: Leonore Forseng

Oppdragsnummer:

Telefon: 911 74 602
E-post: leonore.forseng@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre