

aktiv.



Petter Grubens gate 7, 8624 MO | RANA

**Koselig 2-roms andelsleilighet | 1.
etasje | Markterrasse | Rolig og
sentralt**



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 750 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 060 430,-
Omkostn.: Kr 8 883,-
Total ink omk.: Kr 1 819 313,-
Felleskostn.: Kr 7 332,-
Selger: Helgeland Tingrett

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1948
BRA-i/BRA Total 48/48 kvm
Tomtstr.: 1932 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 18
Andelsnr.: 7
Fnr.: 444
Oppdragsnr.: 1807260129

Koselig 2-roms andelsleilighet | 1. etasje | Markterrasse | Rolig og sentralt

Velkommen til Petter Grubens gate 7!

Koselig leilighet i 1. etasje med rolig beliggenhet på Nedre Moheia. Leiligheten inneholder romslig entre med inngang til bod, 1 soverom, bad med opplegg til vaskemaskin, kjøkken og stue med utgang til platting. Godt med lagringsplass i felles kjeller.

Leiligheten ligger i en rolig gate. Kort vei til alt av byens fasiliteter, teater, kino, kjøpesenter, matbutikker, Mo industripark og offentlige kontorer. Barneskole på Lyngheim, ungdomsskole i gåavstand og to barnehager i nærområdet.

Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i salgsoppgaven.



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	10
Om eiendommen	14
Budskjema	117

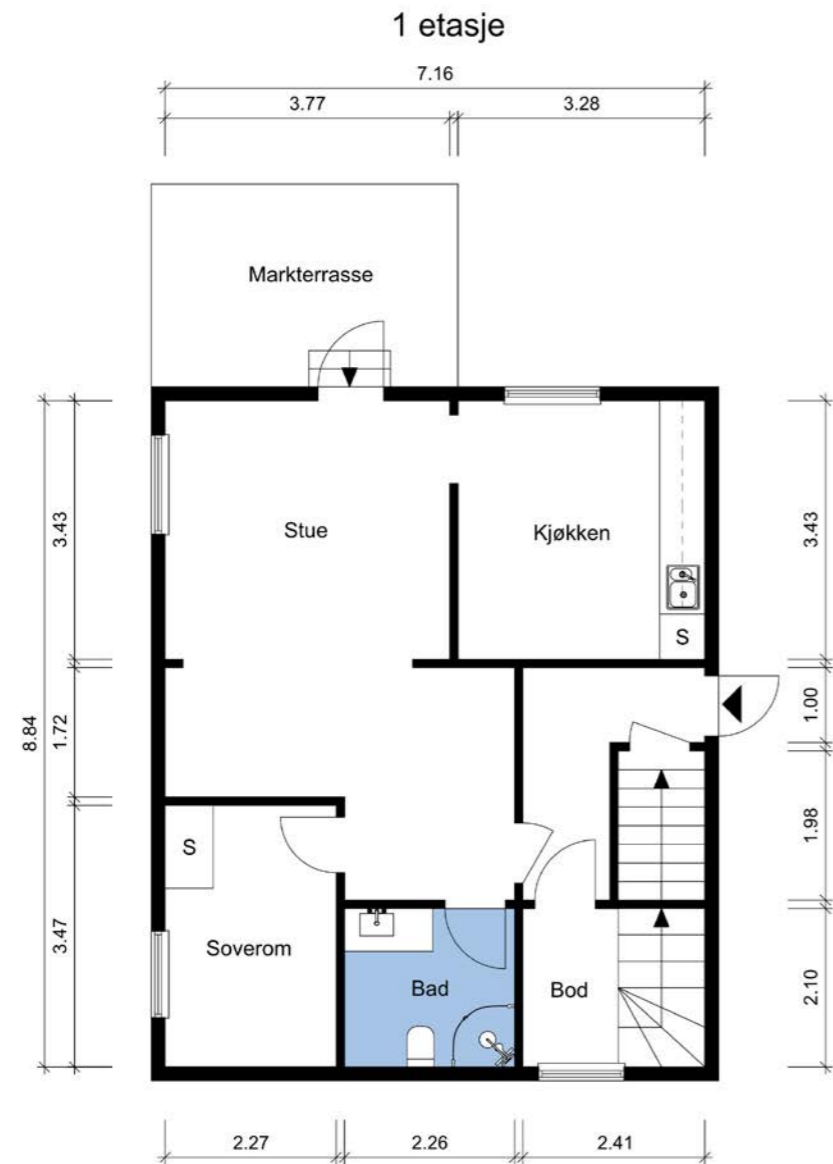






Plantegning

1. etasje

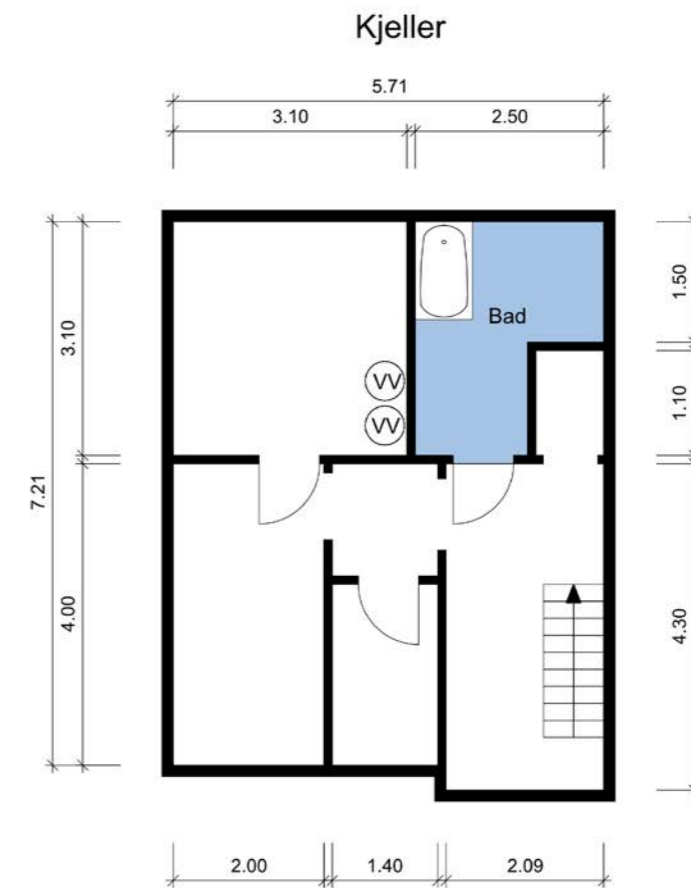


Petter Grubens gate 7

Avvikelse kan forekomme

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


Kjeller



Petter Grubens gate 7

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: 48 kvm

BRA totalt: 48 kvm

TBA: 11 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 48 kvm Gang, bod, bad, soverom, stue, kjøkken og trapperom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

I tillegg til arealberegningen er det en kjeller på ca 43 m², denne er ansett som fellesareal. I følge opplysninger i tidligere salgsoppgave: I kjeller disponerer eier 2 boder alene. 2. etasje disponerer en bod. Vaskerom og gang er fellesareal. Tilgang til kjeller er via gang til denne leiligheten, dvs. at leilighet i 2. etasje må bruke den tilgangen hvis bodarealet skal nås.

Åpent areal (TBA) er en platting med adkomst fra stue.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1932 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles festet tomt for hele borettslaget. Tomten er relativt flat med asfaltert innkjørsel/parkering, plen med diverse beplantning.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). 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

Leiligheten ligger i 1. etasje i Petter Grubens gate 7 som er en del av Moheia Borettslag, et rolig boligområde med kort avstand til sentrum av Mo i Rana. Her finner du et bredt utvalg av butikker, restauranter, idrettsanlegg og badeland, samt skoler og barnehager.

Området har gode kollektivtransportmuligheter, som gjør det enkelt å komme seg rundt.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Leilighet i 1. etasje i en firemannsbolig. Bygget er oppsatt som enebolig og senere horisontaldelt til 2 leiligheter og tilbygget 2 leiligheter.

Bebyggelsen i nærområdet består av småhusbebyggelse som rekkehus, flermannsboliger, eneboliger og lavblokker.

Bygningssakkyndig

Helgeland BBL v/John Roger Hansen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter.

Veggene har en trekonstruksjon fra byggeåret, og fasaden har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen er teknet med papp.

Takrenner og nedløpsrør er av metall, med heldekkende beslag over pipen. Det er en takstige i metall.

Etasjeskillerne er av trebjelkelag.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, med forskjellige produksjonsår fra 2010 til 2022.

Hovedytterdøren er en teakdør, og det er en malt balkongdør i tre fra 2020.

Eiendommen har en platting mot sør-vest med adkomst fra stuen.

Feil og mangler:

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt ett planavvik på 17mm over 2m lengde i stue, samt 17mm gjennom hele kjøkkenet.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Det er avvik:

Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsrør.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Mursteinpipe er tildekket/innebygget.

Pipevanger er ikke synlige.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Generell

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

Vesentlige avvik:

Det er silikontettede skruehull i belegget i gulv i våtsone.

Veggfeste til vannrør i dusj er ikke tett.

Skadet flis på vegg.

Det er ikke avtrekksvifte eller tilluftsventil til badet, kun ventil

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Utvendig - Andre utvendige forhold

- Tomteforhold - Andre tomteforhold

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport i salgsoppgaven.

Verditakst

Kr 750 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke utfyllt egenerklæring og er heller ikke pliktig til å opplyse om forhold vedrørende eiendommen.

Innhold

BRA-i 48 kvm: Gang, bod, bad, soverom, stue, kjøkken og trapperom

TBA 11 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er malte fliser mellom benk og overskap ved vask, og Kitchenboard ved komfyr. Kjøkkenet er utstyrt med en kjøkkenventilator med avtrekk ut via luftekanal i pipen. Det er en eldre frittstående oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Badet har belegg på gulv, fliser på vegg og MDF-panel i himling. Rommet er utstyrt med innredning med slette fronter, nedfelt vask og overskap, dusjhjørne med glassdører og toalett. Det er opplegg for vaskemaskin. Oppvarming er via reflektorovn. Badet har plastsluk og delvis åpen rørføring av kobberrør. Det er ventil i rommet.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og belegg.

Vegger: Malt glassfiberstrie.

Himling: Malte overflater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige synlige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i kjeller.

- Avløpsrør: Det er synlige avløpsrør av plast og soilrør. Avløpsledning i kjellergulvet ble skiftet i 2021.

- Ventilasjon: Styrt avtrekk fra kjøkken og ventiler i soverom og kjøkken.

- Varmesentral: Leiligheten varmes opp med panelovner.

- Varmtvannstank: 200 liters Oso

varmtvannsbereder fra 2020, plassert i kjeller.

- Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i trappegang.

Det elektriske anlegget ble siste gang kontrollert 05.01.2023. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet, ifølge Linea.

Innbo og løsøre

Det gjøres oppmerksom på at huset ikke vil bli ytterligere tømt og rengjort før overtakelse. Kjøper må påregne å overta eventuelt skrot og løsøre på eiendommen.

Hvitevarer

Hvitevarer som står i boligen følger salget.

Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av hjemmelshaver. Det gis ingen garanti utover dette.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV: Signal Bredbånd AS - Altibox-avtale.

Dekoder følger leilighet ved salg, selger må si opp sin tilknytning ved flytting. Ny beboer må betale kr

500 for tilknytning Signal Bredbånd.

Parkering

Uspesifisert parkering på borettslagets eiendom.

Det følger ikke med fast parkeringsplass.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind Forsikring AS, polisenummer 5404660

Diverse

Det er et tvangssalg hvor megler er oppnevnt som medhjelper av Tingretten. Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdsloven av 26.juni 1992 nr. 86. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten tjener som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

Kjøper må påregne at det må byttes lås på boligen, da megler ikke vet hvor mange nøkler som er i omløp.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Leiligheten varmes opp med panelovner. Oppvarming på badet via reflektorovn. Det har tidligere vært vedovn i stuen.

Energimerke

G

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 750 000

Omkostninger kjøper

750 000 (Prisantydning)

1 060 430 (Andel av fellesgjeld)

1 810 430 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 493 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 883 (Omkostninger totalt)

1 819 313 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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 509 007 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 036 027 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

- Totalbeløp felleskostnader: 7 332 kr i måneden
- A-konto rente: 4 258 kr i måneden
- Felleskostnader: 3 124 kr i måneden
- Refusjon fellesstrøm: -50 kr i måneden
- Endringsvarsel felleskostnader: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- Andre relevante opplysninger: Ved salg avregnes renter og avdrag på finansdel.

Varmekabel på hovedvannledning inn i bygget, er koblet til strømanlegget i denne leiligheten. Dette avleses på bi-måler i kjeller og refunderes av borettslaget.

Felleskostnadene inkluderer honorarer, kontingent boligbyggerlaget, drift og vedlikehold, tv/internett, felles forsikring, kommunale avgifter, festeavgift, fellesstrøm, andre driftskostnader m.m.

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.

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7332

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2035 utgjøre ca kr 1 178,00 per måned for denne boligen.

Andel Fellesgjeld

Kr 1 060 430

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

27.02.2026

Andel fellesformue

Kr 6 628

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Moheia Borettslag

Organisasjonsnummer

915412262

Andelsnummer

7

Om borettslaget

Moheia borettslag (org.nr. 915 412 262) ligger i Rana kommune og består av 12 andelsleiligheter. fordelt på 3 bygg. Bygningstypen er 4-mannsbolig, og tomten er festet. Borettslaget har en ordning som innebærer at den enkelte andelseier har

mulighet til å foreta nedbetaling på sin andel av lagets fellesgjeld (IN-ordning). Forretningsfører er Helgeland Boligbyggelag.

Vedtatte saker:

- Som styreleder for 2 år ble Øyvind Gruben valgt.
- Moheia borettslag velger Helgeland Revisjon som revisor.
- Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp lån i Grong Sparebank med inntil kr 14 700 000,- med 10 års avdragsfrihet og 40 års avdragstid. Ett IN- lån pålydende kr 13 880 000,- og ett vedlikeholdslån pålydende 742 379,-. Dagens to vedlikeholdslån slås sammen til ett lån.
- Som sikkerhet for lånet er vedtatt å pantsette borettslagets faste eiendom gnr 20 bnr 18 i Rana kommune.

Pågående saker:

- Det er utført vanlig styrearbeid i perioden.
- Styret har vedtatt å skifte fra DNB Bank Asa til Grong Sparebank når det gjelder lån. Dette gjøres på grunn av at borettslaget får bedre betingelser enn de har i dag.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Låne nummer: 44487185733, Grong Sparebank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27-02-2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 159
Saldo per 27-02-2026: kr 13880000
Andel av saldo: kr 1000000
(siste termin 30-09-2065)
Flytende rente rente
IN-Ordning: Ja

Lånenummer: 44487185741, Grong Sparebank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27-02-2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 99
Saldo per 27-02-2026: kr 738667
Andel av saldo: kr 60430
(siste termin 30-09-2050)
Flytende rente
IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og
årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få
oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: -39
645,-

Årsresultat for 2024: 16 797,-

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i
generalforsamling eller av styret kan medføre
økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som
f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak
og prisstigninger på feks. diverse avgifter
(renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er

ansvarlig for.

Styregodkjennelse

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

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

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

Vedtekter/husordensregler

Oppsummering av siste generalforsamling avholdt
02.06.25:
- Årsregnskap for 2024 ble godkjent.

- Ingen innkommende saker.
- Styreleder og styre ble valgt.
- Delegerte til generalforsamling ble valgt.
- Helgeland revisjon ble valgt som revisor.
- Godtgjørelse til styreleder ble vedtatt.

Oppsummering av generalforsamling avholdt
04.03.24:

- Andelseier foreslår: Få installert stoppeventil i hver
leilighet i Petter Grubens Gate 7. Vedtak: Styret ser
på hva som kan gjøres i forbindelse med dette.

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

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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

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 slikt som vannklosett,
varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet,
gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater,
skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige
dører med karmmer.
(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking
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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Helgeland Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 18, festenummer
444 i Rana kommune. Andelsnr. 7 i Moheia
Borettslag med orgnr. 915412262

Ferdigattest/brukstillatelse

Selve boligen var opprinnelig en godkjent enebolig. I

dag har boligen to leiligheter - og er sammenbygd med en tilbygd tomannsbolig.
Megler har fått tilsendt følgende tegninger:
-Tegning av oppføring av enebolig datert 7. juni 1946. Med tilhørende ferdigattest datert 20. oktober 1948.
-Tegning datert 2. mai 1994.
Følgende avvik er registrert:
Hovedinngang er stengt igjen og flyttet til "kjøkken inngang"
Det er satt opp en vegg i gangen som danner en bod der trapp gikk opp i 2. etg.
Det er fjernet en vegg mellom stue og spisestue.
Det er satt inn balkongdør i stuen.

Megler har ikke mottatt brukstillatelse eller ferdigattest for omgjøring av enebolig til 2 leiligheter. Megler har etterspurt ytterligere dokumentasjon fra Rana kommune, som opplyser at det ikke finnes mer dokumentasjon rundt forholdet. Kjøper gjøres oppmerksom på dette, da det skulle ha foreligget brukstillatelse.

Det er generelt 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 i etterkant er den enkelte andelseiers ansvar.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse

er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

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.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til boligbebyggelse iht.

"Reguleringsplan for MO (Preben Kragh)", plan-ID 2005. Ikrafttredelse 16.05.1950

Kommuneplan for Mo og omegn (KDP2013).
Ikrafttredelse 16.06.2014.

Kopi av situasjonskart og reguleringsplan med bestemmelser etc. kan mottas fra megler ved forespørsel. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Handelen reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven.

Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 har kjøper kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eiendom får ikke anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:

(a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.

(b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlattelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller

(c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves.

Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-3. Skjøtet blir så sendt til medhjelper. Dersom kjøper helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper inntar for at pantedokumentet får tinglyst rett prioritet i eiendommen. Medhjelper sørger for tinglysing av skjøte og pantedokument. Utstedelse av blankoskjøte er ikke mulig.

Overtakelse

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt Tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper(megler) oversender budet til Tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Budgivning

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

Etter rettskraftig stadfestelse, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre

denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

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 ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring.

Dødsbo

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er et dødsbo samt at den selges på tvangssalg. Megler har derfor ikke vært i kontakt med noen som har førstehåndskunnskap om eiendommen, og som har kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene gitt i salgsoppgaven. Kjøper oppfordres derfor til å gjennomføre spesielt grundig besiktigelse, helst med bistand fra bygningskyndig.

Meglers vederlag

Medhjelpers vederlag og rett til dekning av utlegg er fastsatt i forskrift til tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 3.

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

16.03.2026

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Petter Grubens gate 7, 8624 MO I RANA
-  RANA kommune
-  gnr. 20, bnr. 18, fnr. 444
-  Andelsnummer 7

Markedsverdi

750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 03.03.2026 Rapportdato: 13.03.2026 Oppdragsnr.: 10865-1455 Eiendomsverdi ref nr: FL1142

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 kontor plass 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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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 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
- løstørre 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 straffansvar.

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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

2 roms andelsleilighet i 1. etasje i 4 mannsbolig. Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energioptimalisering, etc. Feil eller mangler er anmerket der det er synlige forhold som kan registreres ved en vanlig visuell befaring uten inngrep i bygningskonstruksjonene eller bygningsdelene..

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 Moheia borettslag som forestår.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1948

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer med forskjellige årstall fra 2010-22. Bygningen har teak hovedytterdør. Malt balkongdør i tre fra 2020 Platting mot sør-vest på ca. 11 kvm. med adkomst fra stuen. Terrassen var snødekt ved befaringen. Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert, kun beskrevet. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn borettslagets vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Det er laminat og belegg på golv. På veggene er det malt glassfiberstrø. Himlingene består av malte overflater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe og sotluke/feieluke. Ikke montert ildsted i leiligheten. Det er malt furudør, formpresset dør og malt finerdør i leiligheten. Det er garderobeskap på soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
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.

Belegg på golv. Fliser på vegg og MDF-panel i himling. Badet har innredning med slette fronter og nedfelt vask og overskap. Dusjhjørne med glassdører. Toalett og opplegg for vaskemaskin. Oppvarming via reflektorovn. Plastsluk og delvis åpen rørføring av kobberør. Det er 15mm fall fra golv ved terskel til topp sluk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i skillevegg mellom bod og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er en eldre frittstående oppvaskmaskin. Malte fliser mellom benk og overskap ved vask, Kitchenboard ved komfyr. Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via luftekanal i pipen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige synlige vannledninger er av kobber. Stoppekran i kjeller. Det er synlige avløpsrør av plast og soilerør. I flg. tidligere takst er det skiftet avløpsledning i kjellergulvet i 2021. Styrt avtrekk fra kjøkken og ventilator i soverom og kjøkken. Leiligheten varmes opp med panelovner. 200 liters Oso varmtvannsbereder fra 2020, plassert i kjeller. Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i trappegang. Det elektriske anlegget ble siste gang kontrollert 05.01.2023. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet, ifølge Linea.

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	48 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	48 m ²
Totalpris	1 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 800 000



Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger en godkjent tegning av boligen 02.05.1994. Det er følgende avvik fra denne:

Hovedinngang er stengt igjen og flyttet til "kjøkkeninngang."

Det er satt opp en vegg i gangen som danner en bod der trapp gikk opp til 2. etasje.

Det er fjernet en vegg i mellom spisestue og stue.

Det er satt inn en balkongdør i stuen.

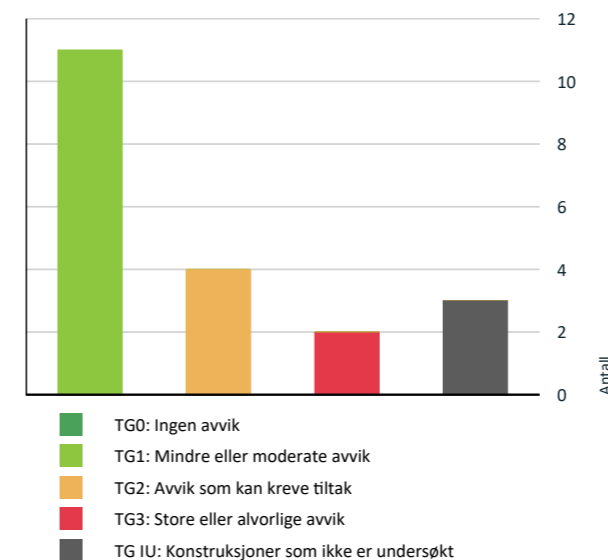
Det foreligger ferdigattest på eneboligen fra 20.10.1948. Det foreligger en ferdigattest for tilbygg fra 8.6.1995.

Det foreligger ikke ferdigattest/dokumentasjon på ombygging fra enebolig til 2 boenheter.



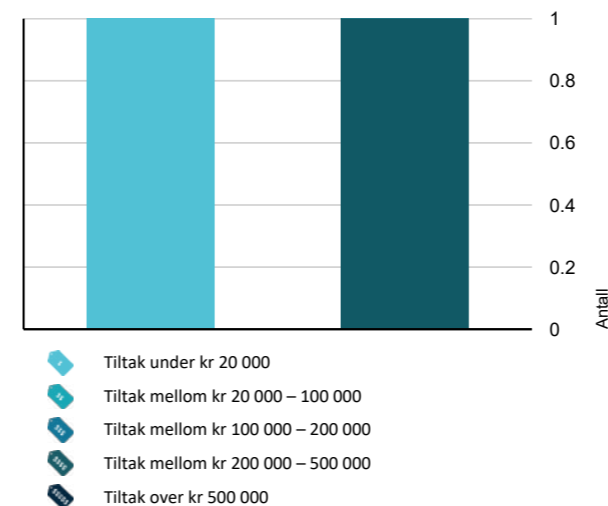
Sammendrag av boligens tilstand

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

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

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 > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

⚠ Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

⚠ Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1948

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Andelsleilighet for eget bruk

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Tak- og veggkonstruksjon

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

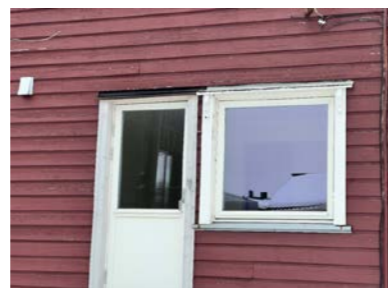
Beskrivelse

Taket er teknet med papp.
Takrenner og nedløpsrør av metall, heldekkende beslag over pipe. Takstige i metall.
Veggene har trekonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.
Utvending vedlikehold av bygningsmassen tilfaller Moheia Borettslag.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer med forskjellige årstall fra 2010-22.

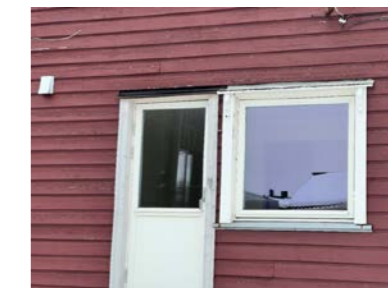


TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør. Malt balkongdør i tre fra 2020

Tilstandsrapport



TG RU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Platting mot sør-vest på ca. 11 kvm. med adkomst fra stuen. Terrassen var snødekt ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



TG RU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det er laminat og belegg på golv.
På veggene er det malt glassfiberstriem.
Himlingene består av malte overflater.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt ett planavvik på 17mm over 2m lengde i stue, samt 17mm gjennom hele kjøkkenet.

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 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og sotluke/feieluke. Ikke montert ildsted i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Mursteinpipe er tildekket/innebygget.

Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Plate og skap i kjøkken må fjernes. Pipe bør undersøkes av fagperson før det eventuelt monteres nytt ildsted.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malt furudør, formpresset dør og malt finerør i leiligheten

Tilstandsrapport



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er garderobeskap på soverom.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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.

Belegg på golv. Fliser på vegg og MDF-panel i himling.
Badet har innredning med slette fronter og nedfelt vask og overskap. Dusjhjørne med glassdører. Toalett og opplegg for vaskemaskin. Oppvarming via reflektorovn. Plasts luk og delvis åpen rørføring av kobberør.
Det er 15mm fall fra golv ved terskel til topp sluk.

Vurdering av avvik:

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

Vesentlige avvik:

Det er silikontettede skruerull i belegg i golv i våtsone.

Veggfeste til vannrør i dusj er ikke tett.

Skadet flis på vegg.

Det er ikke avtrekksvifte eller tilluftsventil til badet, kun ventil

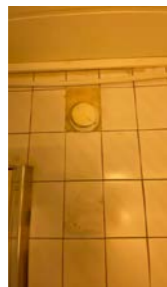
Konsekvens/tiltak

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er en eldre frittstående oppvaskmaskin. Malte fliser mellom benk og overskap ved vask, Kitchenboard ved komfyr. Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via luftekanal i pipen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige synlige vannledninger er av kobber. Stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten 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.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast og soilrør. I flg. tidligere takst er det skiftet avløpsledning i kjellergulvet i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Styrt avtrekk fra kjøkken og ventiler i soverom og kjøkken.

1 TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp med panelovner.

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liters Oso varmtvannsbereider fra 2020, plassert i kjeller.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

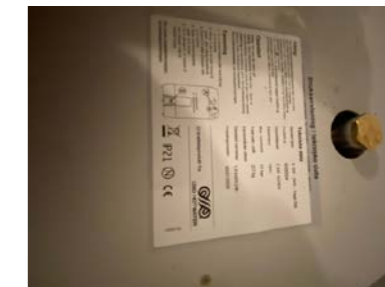
Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i trappegang.

Det elektriske anlegget ble siste gang kontrollert 05.01.2023.

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

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

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Opplegg til ny 15A kurs til vaskemaskin på bad.

Inntak og sikringsskap

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

Ja På generelt grunnlag anbefales det at en autorisert elektriker går over anlegget ved eierskifte.

Generell kommentar

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



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

TG IU Andre tomteforhold

Beskrivelse

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

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 befaringsdøgnpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Eiendommen ligger akkurat utenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Konsekvens/tiltak

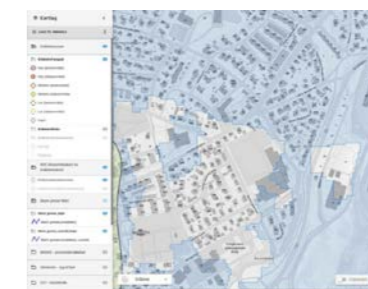
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

Ut fra oversikt hentet fra geo.ngu.no ligger boligen i et område med usikker forekomst av radon.

Kartet viser fire klasser: «særlig høy aktsomhet» (lilla farge), «høy aktsomhet» (rosa farge), «moderat til lav aktsomhet» (gul farge) og «usikker aktsomhet» (grå farge). Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold. I noen områder i Norge er mange boliger målt for radon, i andre få eller ingen.

Dette kartet er utviklet ved at kunnskap om andel høye radonkonsentrasjoner i boliger som ligger på kjent geologi er overført til andre områder med tilsvarende geologiske forhold. «særlig høy aktsomhet» er en selvstendig klasse som også finnes i egne alunskiferkart. I områder markert med «høy aktsomhet», er det beregnet at minst 20 % av boligene har radonkonsentrasjoner over øvre anbefalte grenseverdi på 200 Bq/m³ i første etasje.

Tilstandsrapport



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

48 m²/48 m²

Boligbygg med flere boenheter : Gang, Bod, Bad, Soverom, Stue, Kjøkken, Trapperom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 1 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

1 800 000

Tillegg for andel fellesformue + 6 628

Fradrag for andel felles gjeld - 1 064 968

Konklusjon markedsverdi

750 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Toranesgata 54B ,8622 MO I RANA 40 m ² 1955 1 sov	13-07-2025	2 100 000	2 100 000		2 100 000	52 500
2 Myraveien 38C ,8622 MO I RANA 55 m ² 1955 1 sov	06-03-2025	2 250 000	2 150 000	626 866	2 776 866	50 488
3 Nordlandsveien 10B ,8624 MO I RANA 65 m ² 1954 2 sov	27-08-2025	3 100 000	3 050 000	226 886	3 276 886	50 414
4 Skolegata 13D ,8624 MO I RANA 60 m ² 1955 2 sov	12-01-2025	2 750 000	2 700 000	193 405	2 893 405	48 223
5 Skolegata 13A ,8624 MO I RANA 64 m ² 1955 2 sov	17-08-2025	2 900 000	2 800 000	226 886	3 026 886	47 295
6 Toranesgata 54C ,8622 MO I RANA 51 m ² 1955 1 sov	02-06-2025	2 400 000	2 400 000		2 400 000	47 059
7 Skolegata 9A ,8624 MO I RANA 66 m ² 1954 2 sov	25-06-2025	2 800 000	2 800 000	226 886	3 026 886	45 862
8 Skolegata 11B ,8624 MO I RANA 66 m ² 1954 2 sov	06-11-2025	2 800 000	2 760 000	225 743	2 985 743	45 239

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	Kr.	87 984
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	88 000
Teknisk verdi bygninger		
Boligbygg med flere boenheter		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 480 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	800 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	800 000
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 markeditilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 800 000

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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi Kr. 1 000 000

Beregnet tomteverdi Kr. 1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 1 800 000

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

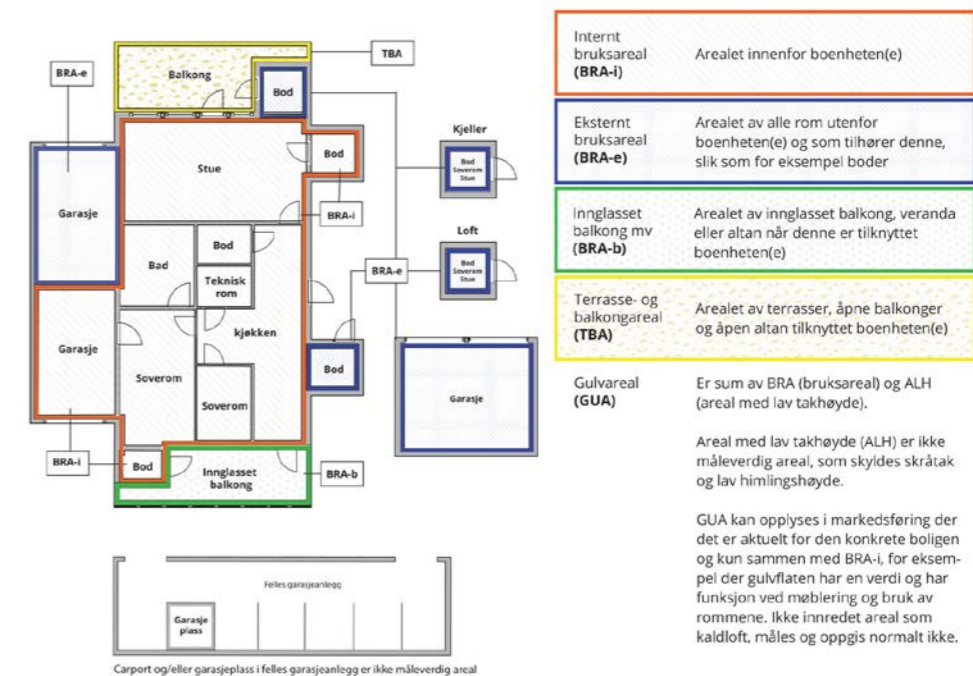
Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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.



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	48			48	11
SUM	48				11
SUM BRA	48				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, bod, bad, soverom, stue, kjøkken, trapperom		

Kommentar

I tillegg til arealberegningen er det en kjeller på ca 43m², denne er ansett som fellesareal.
Åpent areal (TBA) er en platting med adkomst fra stue.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger en godkjent tegning av boligen 02.05.1994. Det er følgende avvik fra denne:
Hovedinngang er stengt igjen og flyttet til "kjøkkeninngang."
Det er satt opp en vegg i gangen som danner en bod der trapp gikk opp til 2. etasje.
Det er fjernet en vegg i mellom spisestue og stue.
Det er satt inn en balkongdør i stuen.

Det foreligger ferdigattest på eneboligen fra 20.10.1948. Det foreligger en ferdigattest for tilbygg fra 8.6.1995.
Det foreligger ikke ferdigattest/dokumentasjon på ombygging fra enebolig til 2 boenheter.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	John-Roger Hansen	Takstingeniør
	Olaf Karstensen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	18	444	0	623.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Petter Grubens gate 7			

Hjemmelshaver

Moheia Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/MOHEIA BORETTSLAG	915412262	H0101	Helgeland BBL.	Bustnes Steinar Helge

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
7	5 000	31.12.2025 1 000 000	31.12.2025 6 628	31.12.2025 1 064 968

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	80 000	
Omløpsmidler:		216 284	Samlet innskuddskapital:	13 880 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	85 680	Langsiktig gjeld (+):	+ 14 634 624
Disponible midler:		130 604	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	28 514 624

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 1. etasje på Moheia. Dette er ett rolig boligområde med kort avstand til sentrum med alt Mo i Rana har å tilby av butikker, restauranter, idrettsanlegg og badeland, skoler, barnehage og kollektivtransport.

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

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse under reguleringsplan "Mo (Preben Kragh)" Ikraftredelsesdato 16.05.1950.

Om tomten

Felles festet tomt på ca 623m² for borettslaget. Tomten er relativt flat med asfaltert innkjørsel/parkering, plen med diverse beplantning.

Tinglyste/andre forhold

- Ut i fra opplysninger fra tidligere tilstandsrapport er bygningens kjeller fellesareal. Kjelleren er dermed ikke medtatt i arealberegningen eller tilstandsvurdert. Eneste adkomst til kjeller er via trapp inne i leiligheten. Varmtvannsbereider til leiligheten i 2. etasje står i kjelleren.
- Varmekabel på hovedvannledning inn i bygget, er koblet til strømanlegget i denne leiligheten. Dette avleses på bi-måler i kjeller og refunderes av borettslaget.
- Kabel-TV: Signal Bredbånd AS - Altibox-avtale. Dekoder følger leilighet ved salg, selger må si opp sin tilknytning ved flytting. Ny beboer må betale kr 500 for tilknytning Signal Bredbånd.

Kommuneplan

Eiendommen ligger under "Kommunedelplan for Mo og omegn" Ikraftredelsesdato 16.06.2014.

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

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

Heftelser

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett for medlemmer i Helgeland BBL.
Ansiennetsregler: 1. Andelseiere i Moheia Brl. 2. Medlemmer i Helgeland BBL eller felles ansiennitet.

Det er to måter avklare forkjøpsrett på.

Forhåndsavklaring:

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

Fastprisavklaring:

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

Bebyggelsen

Leilighet i 1. etasje i 4 mannsbolig. Bygget er oppsatt som enebolig og senere horisontaldelt til 2 leiligheter og tilbygget 2 leiligheter. Bebyggelsen i nærområdet består av småhusbebyggelse som rekkehus, flermannsboliger, eneboliger og lavblokker.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring AS	540660	Fullverdi	20 641 058	48 937
Kommentar Gjelder for hele brl. Betales over mnd. felleskostnader				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Rana kommune	08.06.1995	Ferdigattest ombygging	Gjennomgått	1	Nei
Rana kommune	20.10.1948	Ferdigattest opprinnelig bygg	Gjennomgått	1	Nei
Rana kommune	10.11.1994	Tegninger ombygging	Gjennomgått	4	Nei
Rana kommune	02.05.1994	Tegninger ombygging	Gjennomgått	2	Nei
Rana kommune	07.06.1946	Opprinnelige plan og fasadetegninger	Gjennomgått	8	Nei
Rana kommune	09.09.1946	Tilbygg	Gjennomgått	1	Nei
Borettslaget	13.05.2025	Innkalling gen.forsamling	Gjennomgått	22	Nei
Borettslaget	02.06.2025	Protokoll gen.forsamling	Gjennomgått	4	Nei
Borettslaget	27.11.2025	Protokoll ek. ordinær gen.forsamling	Gjennomgått	3	Nei
Borettslaget	05.05.2015	Vedtekter	Gjennomgått	8	Nei
Enova	05.10.2023	Forenklet energiattest	Gjennomgått	7	Ja
Linea	09.03.2026	Rapport el.anlegget	Gjennomgått	1	Ja
Haaland Installasjon	19.01.2022	Samsvarserklæring	Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	

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 brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i 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.

• **Skadegjørerere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørerere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdige, 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/måleverdige areal.

• Areal 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/personvernerklæring/reservasjon/>

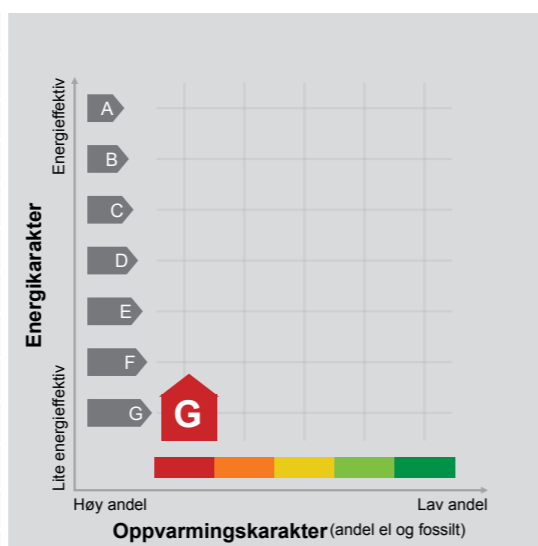
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FL1142>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Petter Grubens gate 7
Postnummer	8624
Sted	MO I RANA
Kommunenavn	Rana
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	18
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	444
Bygningsnummer	12011652
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	2fb3aae3-f491-46f8-9403-f8b7281aa60c
Dato	05.10.2023



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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Bruk varmtvann fornuftig

- Tetting av luftlekkasjer
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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 innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1948
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	48
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

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 prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Petter Grubens gate 7
Postnummer: 8624
Sted: MO I RANA
Kommune: Rana
Bolignummer: H0101
Dato: 05.10.2023 12:45:15
Energimerkenummer: 2fb3aae3-f491-46f8-9403-f8b7281aa60c

Kommunennummer: 1833
Gårdsnummer: 20
Bruksnummer: 18
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 444
Bygningsnummer: 12011652

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 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.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Utarbeidet Av	
Firma/Navn:	Haaland Mo AS
Kontaktperson:	DILLERN ROY
Adresse:	Søderlundmyra 18
Postnr/Sted:	8622 Mo i Rana
Telefon:	75127777
E-post:	firmapost@haalands.no
NELFO medlemsnr.:	5017
Organisasjonsnr.:	971000244
Elvirksomhets-ID:	249


Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Irene Hallonen
Kontaktperson:	
Adresse:	Petter Grubens gate 7
Postnr/Sted:	8624 MO I RANA
Telefon/Mobil:	46555507 46555507
E-post:	
Kundenummer:	32711

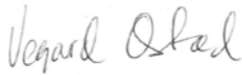
Anleggsadresse			
Anleggssted:	Irene Hallonen		
Adresse:	Petter Grubens gate 7		
Postnr/Sted	8624 MO I RANA	Boligmappe nr:	CKC8062

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
47952	17.01.2022	19.01.2022

Anleggsbeskrivelse			
<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input checked="" type="checkbox"/> Utvidelse	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Vedlikehold / Reparasjon
Type installasjon:	Bolighus		
Utført iht:	<input checked="" type="checkbox"/> NEK 400	Utg:	2018
	<input type="checkbox"/> Annet	Beskr:	

Beskrivelse/Kommentar
Opplegg til ny 15A kurs til vaskemaskin på bad.

	Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.	Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.
Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.		

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	Vegard Ostad
Dato:	19.01.2022
Signatur:	

Ansvarlig montør: JØRGEN WEHRMANN

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

Forespørsel om elektrisk anlegg i Petter Grubens gate 7, 8624 MO I RANA.

Navn nettkunde: MOHEIA BORETTSLAG
Målnummer: 6970631404088046
Anlegget ble sist kontrollert: 05.01.2023
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

TIL ANDELSEIERNE I MOHEIA BORETTSLAG



Livets oaser oppstår i forstandens ødemarker.
Per Fugelli

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

mandag 2.juni 2025
KI. 17.00 Helgeland BBL, O.T.Olsensgate 7

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

Innkalling til generalforsamling i Moheia borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling mandag 02.06.2025 17:00 i Helgeland BBL

Til behandling foreligger følgende saker

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av stemmeberettigede

1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

2 Informasjon fra styret / årsrapport

3 Årsregnskap 2024 med revisors beretning

4 Innkomne saker

5 Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styreleder for 2 år

5.2 Styremedlem for 2 år

5.3 Varamedlem for 1 år

5.4 Valgkomite for 1 år

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

5.6 Valg av revisor

6 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

13.05.2025

Moheia borettslag

Øyvind Gruben

Styreleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

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

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Innkomne saker

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styreleder for 2 år

På valg er:

Øyvind Gruben

5.2 Styremedlem for 2 år

5.3 Varamedlem for 1 år

5.4 Valgkomite for 1 år

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

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

5.6 Valg av revisor

Helgeland BBL har innhentet tilbud fra flere revisorer for revisjon fra årsregnskap 2025. det seg at Helgeland Revisjon gir den beste prisen.

Forslag til vedtak: Moheia borettslag velger Helgeland Revisjon som revisor.

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden mandag 04.03.2024 til mandag 02.06.2025.

Årsrapport Moheia borettslag 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Øyvind Gruben
Styremedlem, Lone Mehus
Styremedlem, Espen Fanavoll

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

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

Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

Det er utført vanlig styrearbeid i perioden.

Lagets drift og økonomi

Moheia borettslag består av 12 leiligheter og ligger i Rana kommune.

Forsikring er tegnet i Fremtind Forsikring AS med polisnr. 5404660.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 13.05.2025

For Styret i Moheia borettslag

Øyvind Gruben

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.05.2025

Resultatregnskap 2024 Moheia borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKTER					
Innkrevde felleskostnader		455 766	418 344	459 192	459 192
IN andel renter og avdrag		803 511	662 464	832 940	805 040
Sum inntekter		1 259 277	1 080 808	1 292 132	1 264 232
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	255	255	0	0
Styrehonorar	2	5 000	5 000	12 000	12 000
Revisjonshonorar	3	6 850	5 325	4 500	7 000
Forretningsførerhonorar		51 589	50 449	52 600	52 600
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		1 569	1 569	1 600	1 600
Kontingent boligbyggelag		4 800	4 800	5 200	5 200
Drift/vedlikehold	4	20 585	38 859	30 000	30 000
Kabel-tv/internett		69 168	65 814	66 000	66 000
Forsikringer	5	64 769	57 681	55 600	69 303
Kommunale avgifter		184 134	170 327	185 800	199 029
Festeavgift		4 710	4 810	5 000	5 000
Fellesstrøm		2 100	4 242	0	0
Verktøy, driftsmateriell, inventar		0	6 499	2 500	2 500
Kontorrekvisita, trykksaker		577	443	550	550
Telefon og porto		0	120	400	400
Drift maskiner		488	0	1 000	1 000
Andre driftskostnader	6	2 465	2 051	3 200	3 200
Sum kostnader		419 058	418 243	425 950	455 382
DRIFTSRESULTAT		840 219	662 565	866 182	808 850
FINANSINNEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		13 592	6 098	1 000	1 000
Rentekostnader		837 014	680 876	855 238	849 495
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-823 422	-674 778	-854 238	-848 495
RESULTAT		16 797	-12 214	11 944	-39 645
Overført udekket tap		0	-12 214	0	0
Overført til dekning av udekket tap		16 797	0	0	0

Balanse 2024 Moheia borettslag orgnr: 915 412 262

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger		27 760 000	27 760 000
Anlegg under utførelse		257 125	0
Sum varige driftsmidler	7	28 017 125	27 760 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		28 017 125	27 760 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Husleierestanse		1 198	2 670
Periodisering kostnader		80 661	64 769
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	8	134 425	8 876
Sum omløpsmidler		216 284	76 315
SUM EIENDELER		28 233 409	27 836 315

Balanse 2024 Moheia borettslag orgnr: 915 412 262

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		60 000	60 000
Udekket tap		-426 895	-443 692
Sum egenkapital	9	-366 895	-383 692
GJELD			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	10	14 634 624	14 252 467
Borettsinnskudd	11	13 880 000	13 880 000
Sum langsiktig gjeld		28 514 624	28 132 467
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	13 932
Mellomregning		0	18
Leverandørgjeld		81 042	67 030
Påløpte renter		4 638	6 560
Sum kortsiktig gjeld		85 680	87 540
Sum gjeld		28 600 304	28 220 006
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 233 409	27 836 315
Pantstillelser	12	28 514 624	28 132 467

Moheia borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Øyvind Gruben
Styreleder

Espen Fanavoll
Styremedlem

Lone Mehus
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Inntektsføring

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

Eiendommer

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

Fordringer

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

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	255	255
Sum	255	255

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 2 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 5 000,- som i sin helhet er tildelt styrets leder.

Note 3 - Revisjon

	2024	2023
6700 Revisjon	6 850	5 325
Sum	6 850	5 325

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Drift/vedlikehold

	2024	2023
6601 Drift/vedlikehold bygg	0	20 000
6602 Drift/vedlikehold VVS	16 147	14 599
6603 Drift/vedlikehold elektro	0	4 260
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	4 438	0
Sum	20 585	38 859

Drift/vedlikehold

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

Note 5 - Forsikringer

	2024	2023
7500 Forsikringspremier	64 769	57 681
Sum	64 769	57 681

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6390 Andre driftskostnader	0	418
7720 Generalforsamling	800	300
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	1 665	1 333
Sum	2 465	2 051

Note 7 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk.kost	Regnsk.verdi 01.01.	Til-/avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12	Ansk.år
Bygninger	27 760 000	27 760 000			27 760 000	2015
Separering overvann & avløp	257 125	0	257 125		257 125	2024
Sum varige driftsmidler	28 017 125	27 760 000	257 125		28 017 125	

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 1503.61.33977	134 425	8 876
Sum	134 425	8 876

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

Note 9 - Egenkapital

	2024	2023
Andelskapital	60 000	60 000
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-443 692	-431 478
Årets resultat	16 797	-12 214
Sum egenkapital pr. 31.12.	-366 895	-383 692

Negativ egenkapital - verdi bygninger

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

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 12.

Note 10 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Lån til vedlikehold	Lån til vedlikehold	Boliger
Låne nummer:	16368851950	16365046674	12131509047
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2022	2015
Rentesats:	5.80 %	5.80 %	5.80 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2043	30.12.2041	30.06.2045
Opprinnelig lånebeløp:	400 000	400 000	13 880 000
Lånesaldo 01.01:	0	372 467	13 880 000
Avdrag i perioden:	5 660	12 183	0
Opptak i perioden:	400 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	394 340	360 284	13 880 000
Saldo 5 år frem i tid:	327 873	287 724	11 974 882

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12131509047	4	1 450 000	5 800 000
	4	1 020 000	4 080 000
	4	1 000 000	4 000 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365046674	2	33 448	66 896
	2	32 972	65 944
	6	29 475	176 850
	2	25 297	50 594
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368851950	2	36 610	73 220
	2	36 089	72 178
	6	32 261	193 566
	2	27 688	55 376
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12131509047 har første avdrag 30.12.2025 med kr 188 294	4	1 450 000	3 278
	4	1 020 000	2 306
	4	1 000 000	2 261

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

Annen langsiktig gjeld (IN andelseiere)

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

Note 11 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 Borettsinnskudd	13 880 000	13 880 000
Sum	13 880 000	13 880 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 27 760 000,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 28 514 624,- pr. 31.12.

Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	-11 225	13 357
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	16 797	-12 214
Avdrag langsiktige lån	-17 843	-12 369
Påkostninger	-257 125	0
Opptak av langsiktig gjeld	400 000	0
B. Årets endring disponible midler	141 829	-24 583
C. Disponible midler	130 604	-11 225
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	216 284	76 315
Kortsiktig gjeld	-85 680	-87 540
Disponible midler	130 604	-11 225

Resultat og balanse med noter for Moheia borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Moheia borettslag

Styreleder	Øyvind Gruben (sign.)	09.05.2025
Styremedlem	Espen Fanavoll (sign.)	08.05.2025
Styremedlem	Lone Mehus (sign.)	25.04.2025



Til generalforsamlingen i Moheia borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Moheia 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



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

Mo i Rana, 12. Mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Mads Bjørkly
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.

*1 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 Moheia borettslag mandag 02.06.2025 kl. 17:00 - Helgeland BBL.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble Åse Fagerli 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 Øyvind Gruben valgt.

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

Vedtak:

Det ble registrert 2 andelseiere med stemmerett.

1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner innkalling og sakliste.

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.

Protokoll for Moheia borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Åse Fagerli (sign.)
Øyvind Gruben (sign.)

02.06.2025
03.06.2025

4. Innkomne saker

Vedtak:

Det var ingen inkomne saker til behandling.

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styreleder for 2 år

På valg er:

Øyvind Gruben

Vedtak:

Som styreleder for 2 år ble Øyvind Gruben valgt.

5.2 Styremedlem for 2 år

Vedtak:

Det var ingen styremedlemmer på valg.

5.3 Varamedlem for 1 år

Vedtak:

Det ble ikke valgt varamedlem.

5.4 Valgkomite for 1 år

Vedtak:

Det ble ikke valgt valgkomite.

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

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

Vedtak:

Som delegat til generalforsamlingen i HELBO ble Øyvind Gruben valgt med Lone Mehus som varadelegat.

5.6 Valg av revisor

Helgeland BBL har innhentet tilbud fra flere revisorer for revisjon fra årsregnskap 2025. det seg at Helgeland Revisjon gir den beste prisen.

Vedtak:

Moheia borettslag velger Helgeland Revisjon som revisor.

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden mandag 04.03.2024 til mandag 02.06.2025.

Vedtak:

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Moheia borettslag onsdag 17.09.2025 kl. 15:00 - Digital gjennomføring.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble Øyvind Gruben valgt.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Til å føre protokollen ble Åse Fagerli valgt.

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 møtet. Lone Mehus ble valgt.

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Det ble registrert 6 andelseiere med stemmerett.

1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Innkalling og sakliste godkjennes.

2. Skifte av bank til Grong Sparebank - låneopptak

Styret har vedtatt å skifte fra DNB Bank Asa til Grong Sparebank når det gjelder lån. Dette gjøres på grunn av at borettslaget får bedre betingelser enn de har i dag. Grong har kommet med et tilbud der renten er 5,15%, løpetid inntil 40 år og inntil 10 års avdragsfrihet.

Vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp lån i Grong Sparebank med inntil kr 14.700.000,- med 10 års avdragsfrihet og 40 års avdragstid. Ett IN- lån pålydende kr 13.880.000,- og ett vedlikeholdslån pålydende 742.379,- . Dagens to vedlikeholdslån slås sammen til ett lån.

Som sikkerhet for lånet er vedtatt å pantsette borettslagets faste eiendom gnr 20 bnr 18 i Rana kommune.

Pant har prioritet foran borettsinnskuddene.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Møteleder for digitalt møte	Øyvind Gruben (sign.)	27.11.2025
Sekretær	Åse Fagerli (sign.)	27.11.2025
Protokollvitne	Lone Mehus (sign.)	27.11.2025

VEDTEKTER

for Moheia borettslag org nr. 915 412 262

tilknyttet
Mo og Omegn boligbyggelag

Vedtatt på stiftelsesmøte den 05.05.2015.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Moheia 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 Mo og Omegn boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende 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

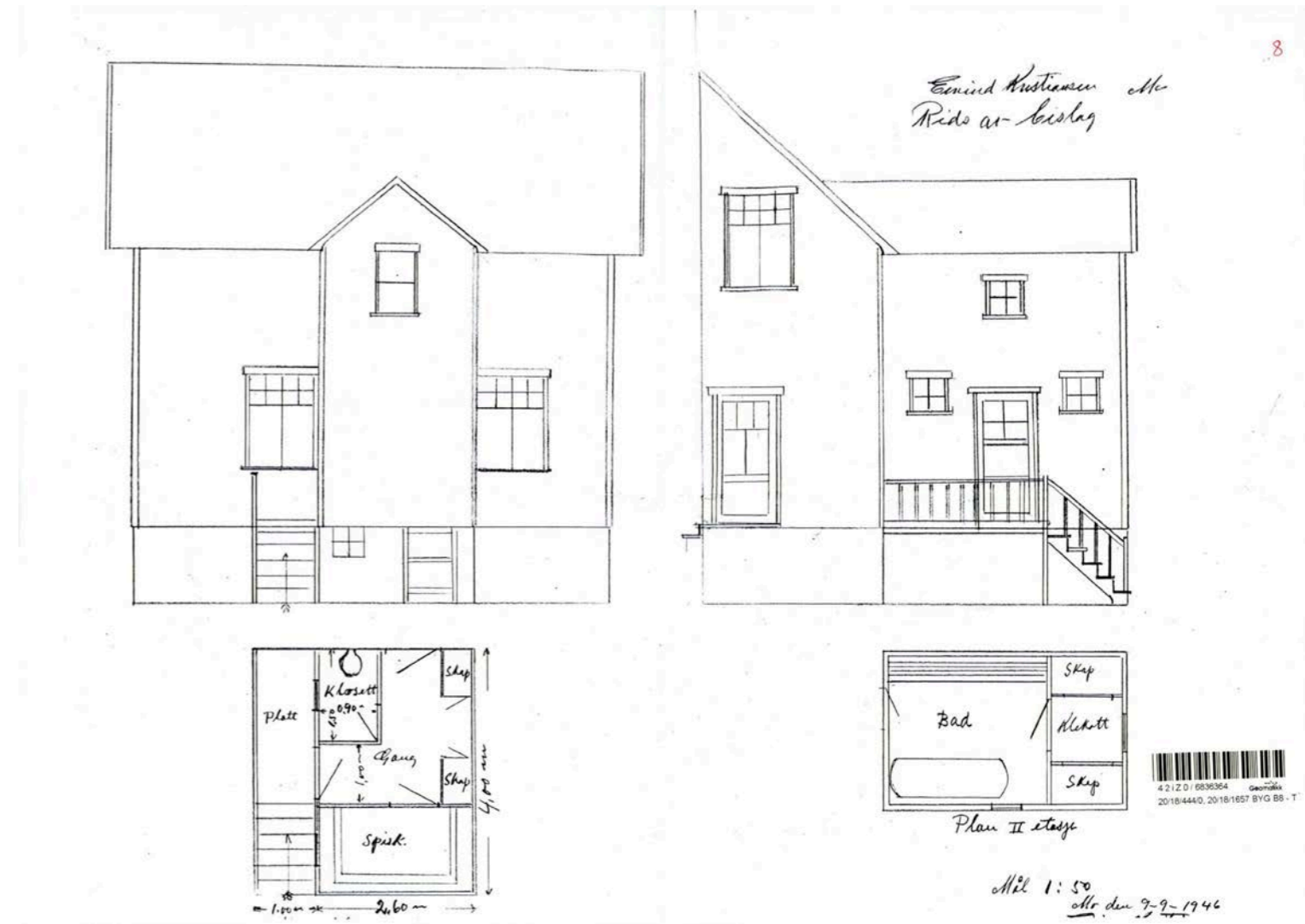
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

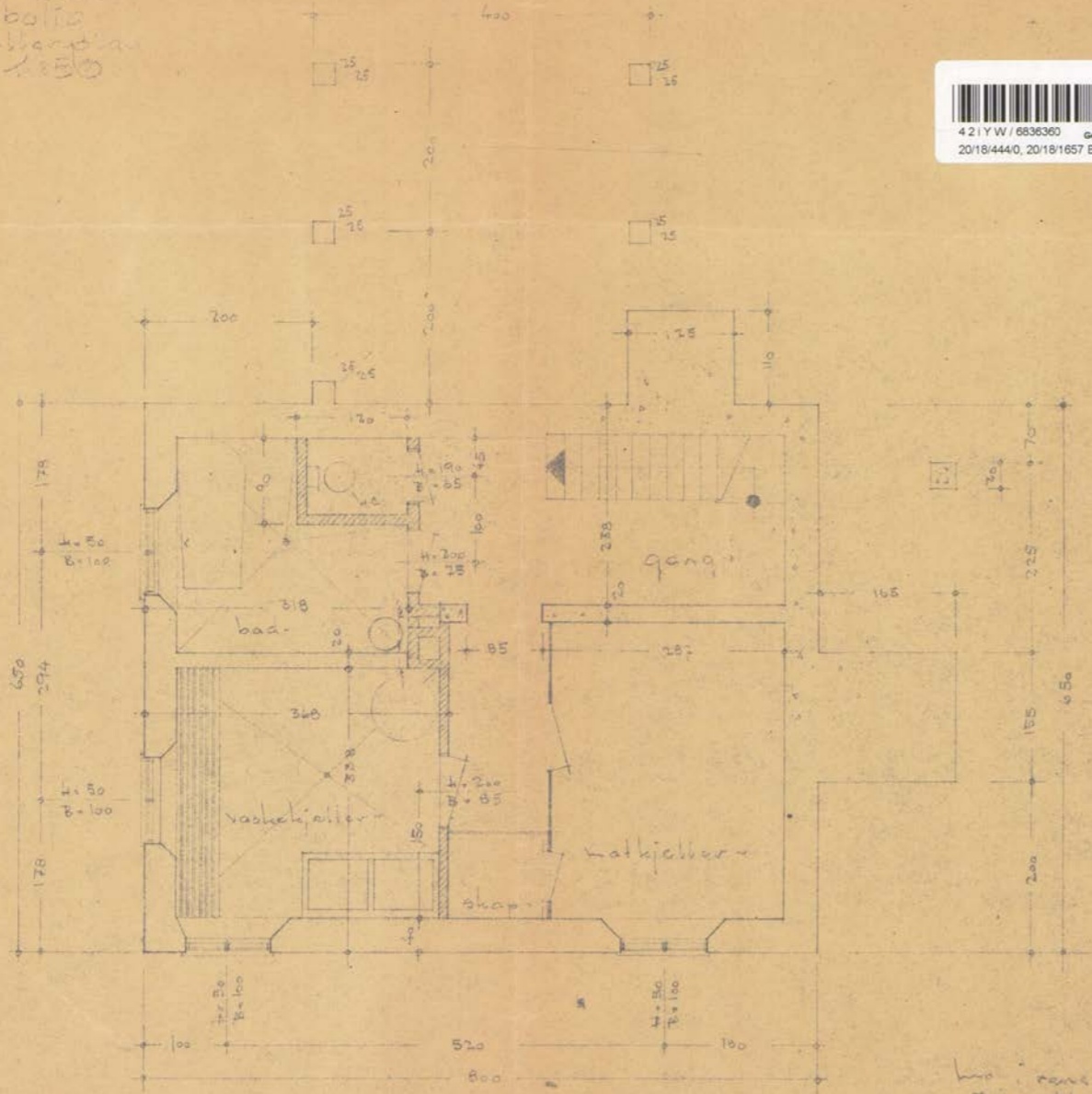
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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.

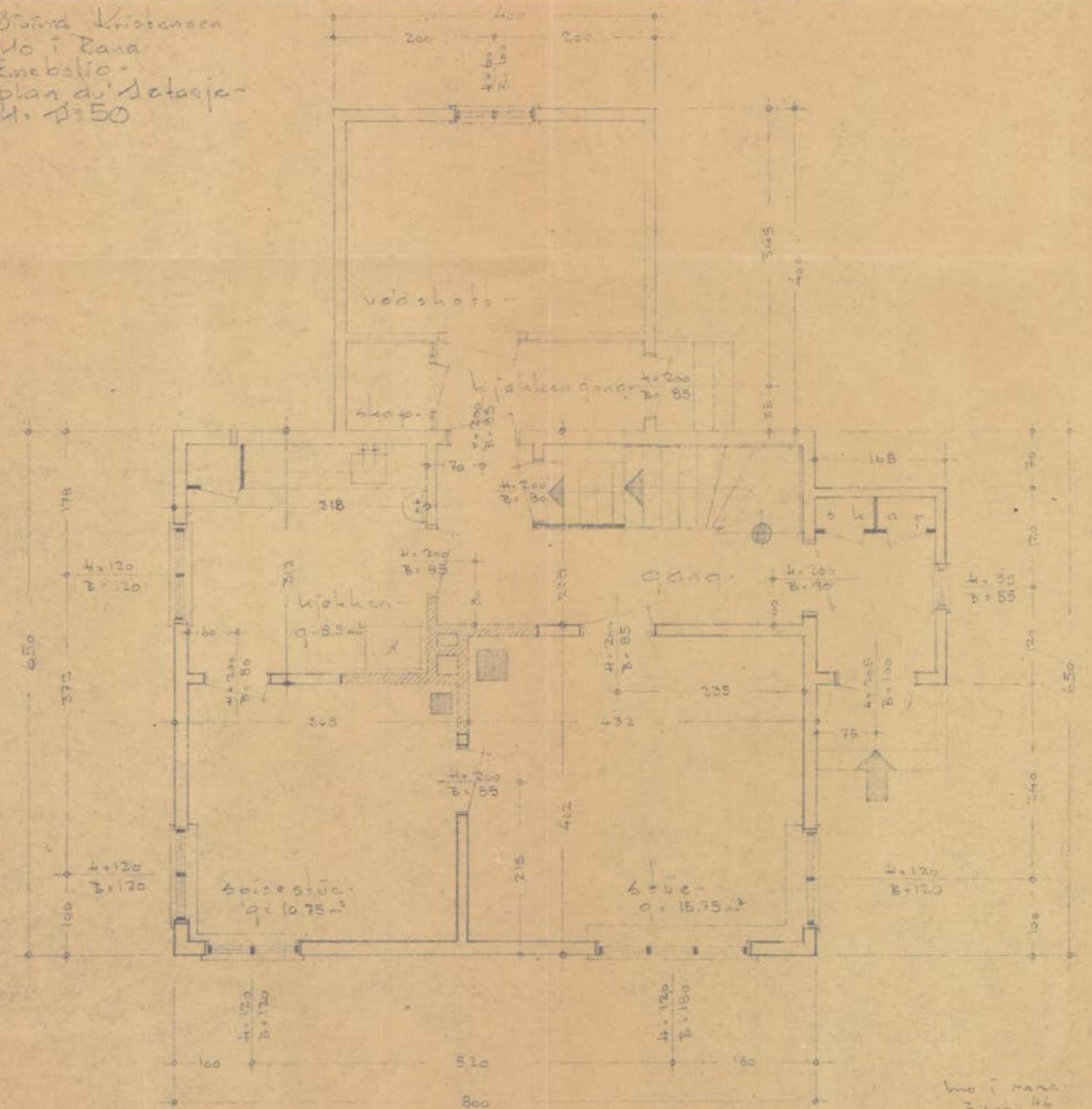


Ötting Kristensen
 Mo i Rana
 Enebolig
 U. ellendplan
 M. P. 50



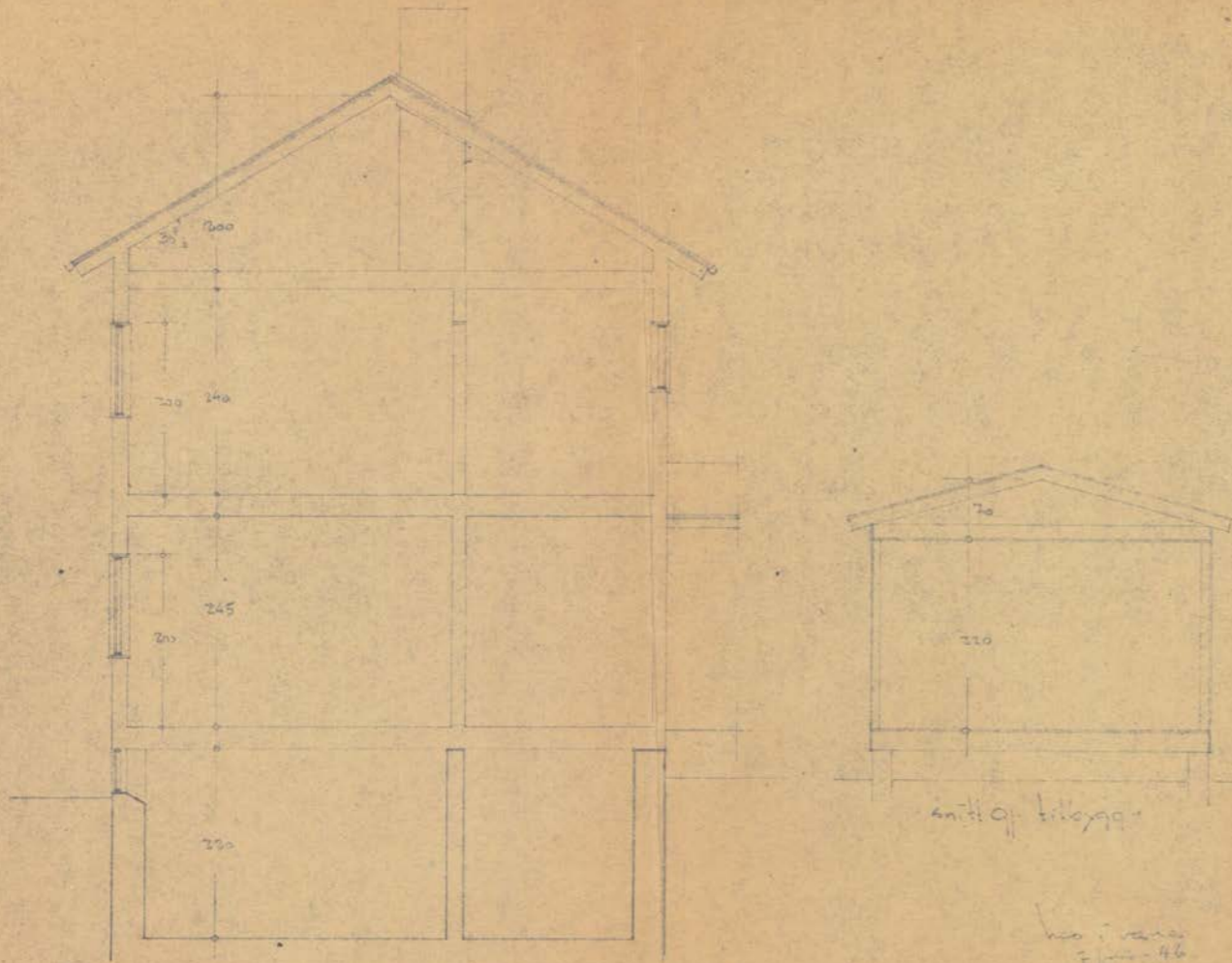
Mo i Rana
 7. juni 46
 Enebolig
 U. ellendplan

Ötting Kristensen
 Mo i Rana
 Enebolig
 plan av' detasje
 M. P. 50



Mo i Rana
 7. juni 46
 Enebolig
 U. ellendplan

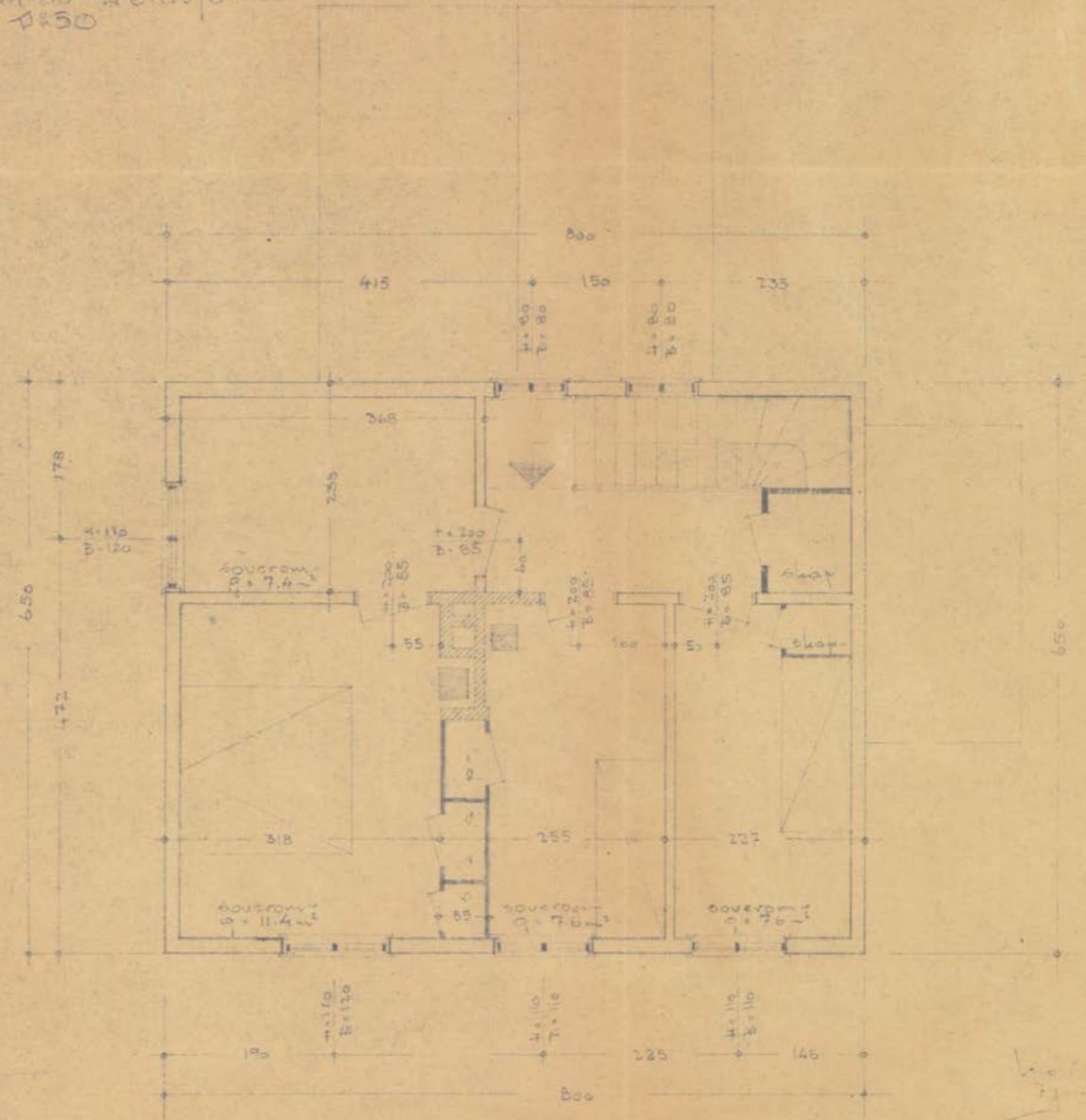
Divine Kristiansen
 Mo i Rana
 Enebolig
 Dato: 1950



anittop biloygg

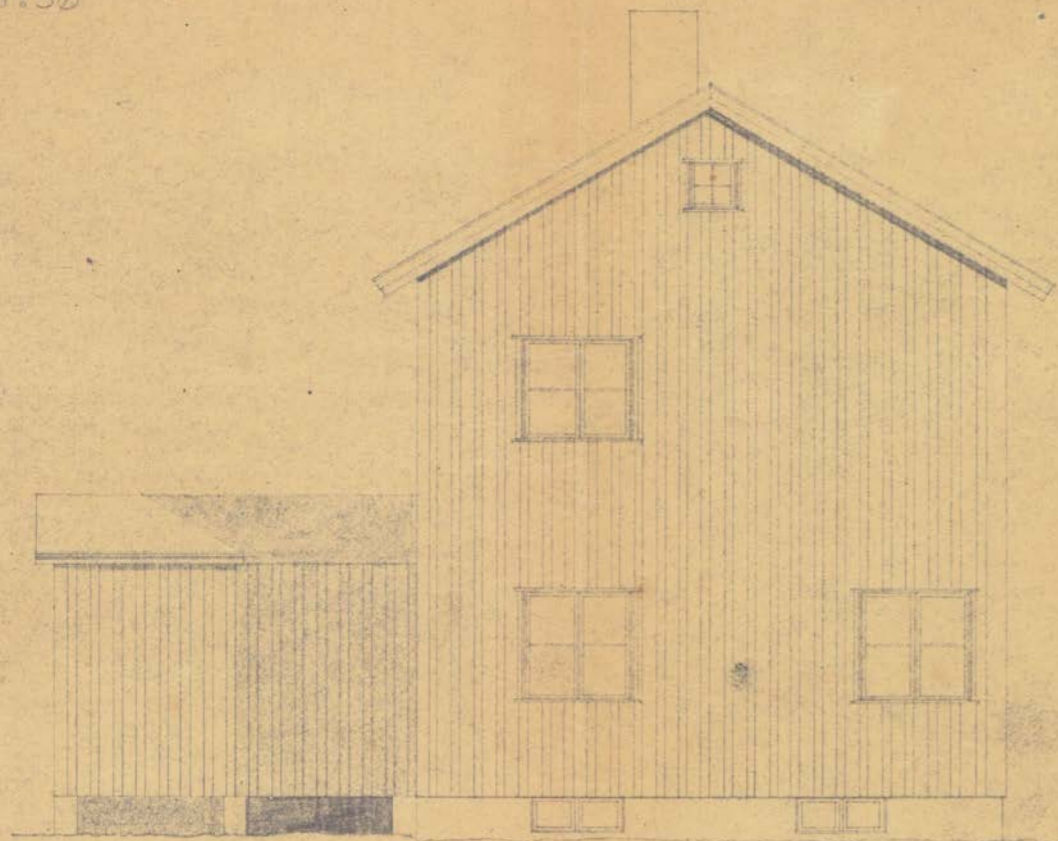
Mo i Rana
 2 juni 46
 Eivind Olsen
 arkitekt

Divine Kristiansen
 Mo i Rana
 Enebolig
 plan av 2 etasjer
 M. 1950



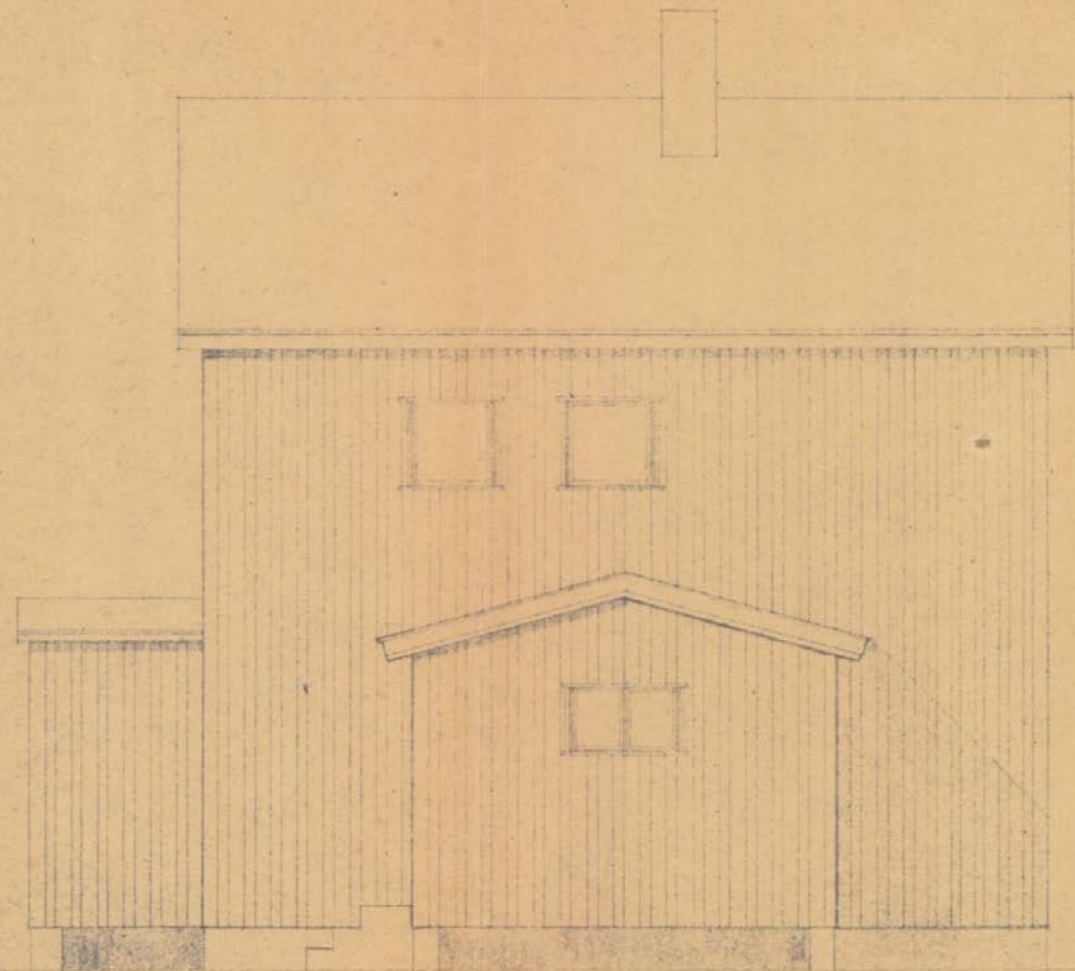
Mo i Rana
 2 juni 46
 Eivind Olsen
 arkitekt

Oivind Kristiansen
Mo i Rana
Enebolig
Fasade mot syd
M. 1:50



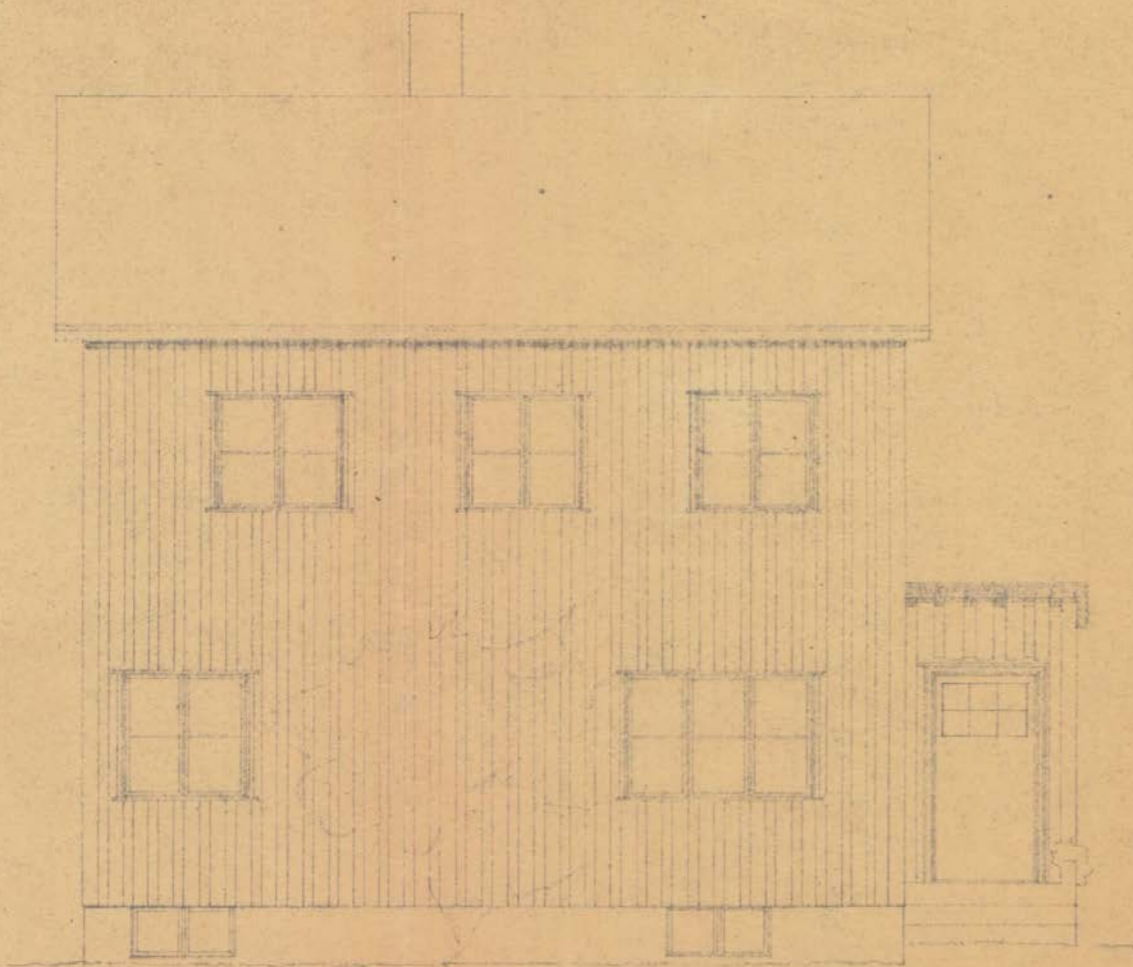
Mo i Rana
7 juni 46
Eivind Kristiansen
arkitekt

Oivind Kristiansen
Mo i Rana
Enebolig
Gårdsfasade
M. 1:50



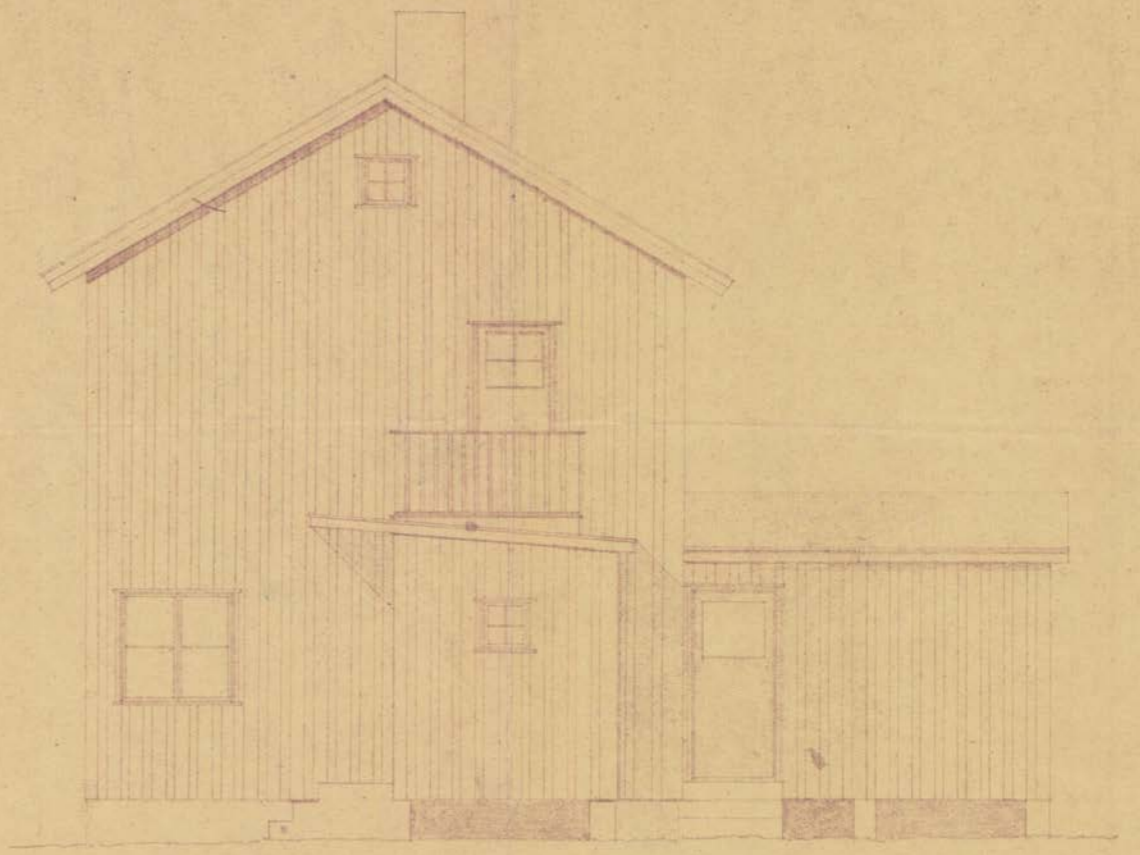
Mo i Rana
7 juni 46
Eivind Kristiansen
arkitekt

Olvind Kristensen
No 1 Pans
Enebolig
Fasade mot gate
M. 1:50

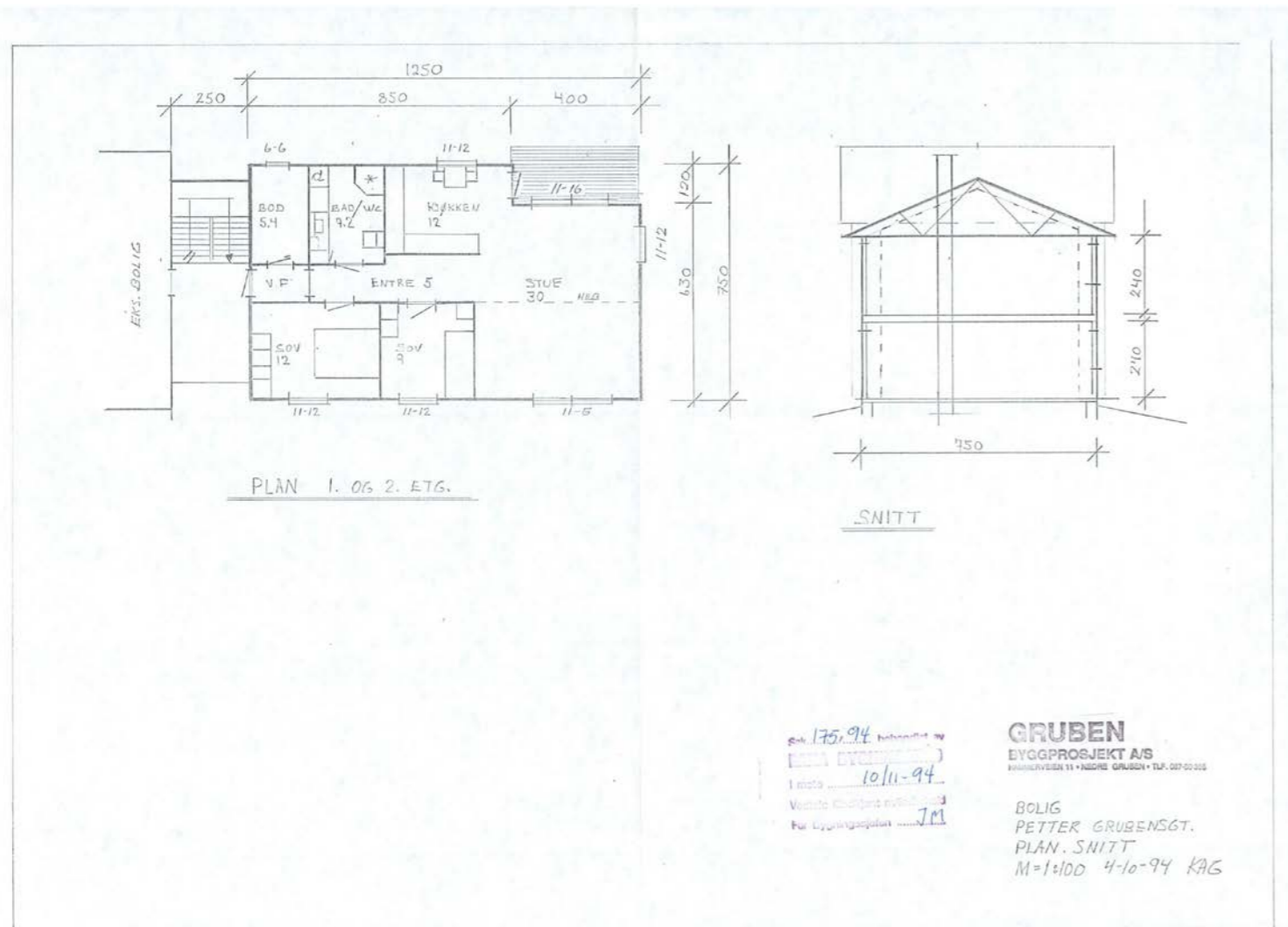


No 1 Pans
Enebolig
Fasade mot gate
M. 1:50

Olvind Kristensen
No 1 Pans
Enebolig
Fasade mot nord
M. 1:50



No 1 Pans
Enebolig
Fasade mot nord
M. 1:50





4 2 1 Y X / 6836361 Geomatikk
20/18/444/0, 20/18/1657 BYG B1 - F

F e r d i g a t t e s t .

I henhold til bygningslovens § 142 er der foretatt besiktigelse av det for Ø i v i n d K r i s t e n s e n oppførte våningshus på tomt nr. 5 i kvartal 12, Mo i Rana.

Byggearbeidet attesteres utført overensstemmende med lover og vedtekter, og bygningen tillates tatt i bruk.

Mo i Rana, den 20. oktober 1948.

Kaare Bjerke
feiernester.

Leivur Lund
bygningssjef.

RANA KOMMUNE



4 2 1 Y L / 6836349 Geomatikk
20/18/444 BYG B1 - Ferdigattest

FERDIGATTEST

(Plan- og bygningslovens prg. 99 nr. 1)

Arbeidssted	Petter Grubensgate 7, 8600 Mo
Gnr./bnr./fnr.	20 / 18 / 444
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Bolig
Byggherre	Kjell-Arne Gruben
Byggmelder	Gruben Byggprosjekt A/S
Ansvarshavende	Kjell-Arne Gruben

Ved avsluttende kontroll er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog eventuelle merknader nedenfor).

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelsen som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent), uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. prg. 93 i Plan- og bygningsloven).

Merknader: Røykvarsler og brannslukkingsutstyr skal være montert. Tak- og husstige må være tilgjengelig på eiendommen.

Tilknyttet offentlig vann/kloakk: Ja/ja
Byggestart: 15.11.94
Areal: 83 m² + 83 m²

RANA BYGNINGS- OG BOLIGKONTOR. 08.06.95

Jan-Arild Sørvik
bygningsskontr.

Kopi til Adm.kontoret (kontoret for eiendomsavgifter)
Feiemesteren

Tvangssalg ved medhjelper

Generelt

1. januar 1993 trådte ny lov om tvangsfullbyrdelse i kraft. Den nye loven innfører noe helt nytt på eiendomsmarkedet, nemlig tvangssalg ved medhjelper.

Salgsmåten er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At en eiendom tvangsselges i henhold til lovens bestemmelser vil si at Namsretten, og ikke eieren av eiendommen, som tar de endelige beslutningene i salgsprosessen. Markedsføring, budgivning, forhandlingene osv. skal skje mest mulig likt et vanlig salg, salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

Hvem kan være medhjelper?

Det er kun statsautoriserte eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettens medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter ovenfor Namsretten.

Markedsføringen

Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese orienteringen under nøye.

Det vil ikke fremgå av salgsannonser for eiendommen at den tvangsselges, men i salgsoppgaven for eiendommen skal det opplyses at det er et tvangssalg.

Som medhjelper har eiendomsmegleren samme plikt til å innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen som ved vanlig eiendomsmegling.

Opplysningene skal gis i en salgsoppgave. Kjøpsinteresserte skal motta opplysningene før bindende avtale om kjøp inngås.

Dersom medhjelperen av ulike grunner ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysningene, skal det opplyses om dette, og grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Feil og mangler, heftelser m.m.

Ved befaring av eiendommen oppfordres du til å gå nøye gjennom eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Synes eiendommen å ha en del mangler, kan det være fornuftig å få avholdt en såkalt tilstandsrapport. En tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt.

Tvangsfullbyrdelsesloven bestemmer imidlertid at kjøper kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- disse forholdene kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av overstående grunner. Kjøper må, dersom enighet ikke oppnås om prisavslag, eventuelt gå til søksmål mot den eller de kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom Namsretten finner at kravet fra kjøperen åpenbart er grunnløst, kan Namsretten avvise krav om tilbakeholdelse og likevel betale summen.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleidt, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

Budgivning

Eiendomsmegleren sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.

Budgivningen skjer i hovedsak som ved et ordinært salg. Men det gjelder en del spesielle regler for frister på budet, anledning til å ta forbehold osv. Derfor anbefales det alltid at du rådfører deg med medhjelperen før bud inngis.

Budet må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning. Loven gir imidlertid adgang til at bindingstiden kan settes ned til 2 uker. Vær oppmerksom på at 2 uker kan være for knapp tid for å få budet stadfestet av Namsretten.

Det er ikke anledning å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for dette.

Medhjelperen formidler kun budene mellom partene. Medhjelperen kan ikke akseptere bud. Medhjelperen forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere, og anbefaler saksøkeren om å be Namsretten stadfeste budet. (Stadfestelse tilsvarer selgerens aksept ved et frivillig salg). Saksøkeren har ikke plikt til å sende en slik anmodning til Namsretten, og saksøkeren kan trekke hele saken tilbake inntil budet er stadfestet av Namsretten. For eksempel kan dette skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet sitt i siste liten.

Når Namsretten har stadfestet et bud har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært framsatt overfor Namsretten før kjennelsen avsies. Det stadfestede

budet er bindende for budgiveren selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken er avgjort. Blir stadfestelsen opphevet er budgiveren fri.

Det opprettes ikke kjøpekontrakt mellom partene. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Oppgjør og overtagelse

Ved tvangssalg er det spesielle regler for hvordan oppgjør skal foretas. Loven bestemmer at oppgjørsdagen (den dagen kjøper plikter å betale) inntre 3 måneder etter at medhjelperen har bedt om at budet skal aksepteres. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens §11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas tidligere må hele kjøpesummen betales før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Saksøkts fraflytting

Når kjøperen er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig år kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper ute gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper plikter da å sørge for eventuell bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distriktet eiendommen er.

Skjøte og adkomstdokumenter

Når kjøpesummen er betalt og kjøperen er blitt eier, vil Namsretten utstede skjøte som tinglyses på eiendommen. Benyttes statsautorisert eiendomsmegler eller advokat som medhjelper, vil medhjelperen som regel foreta oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing sammen med kjøperens eventuelle pantobligasjoner.

Når tvangssalgskjøtet tinglyses blir samtlige heftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Tilsvarende vil medhjelperen ved erverv av en andelsleilighet sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Overstående redegjørelse er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper. Framstillingen er ikke uttømmende. De bestemmelser det henvises til i denne brosjyren finnes i kapittel 11 og kapittel 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

For eiendommen:

Adresse: Petter Grubens gate 7
8624 MO I RANA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana
Saksbehandler: Leonore Forseng

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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