

aktiv.

Søndre gate 7, 8624 MO I RANA

**Sentral og moderne leilighet | 2
soverom | Heis | Balkong |
Balansert ventilasjon |
Sentralvarme**



Eiendomsmegler MNEF

Kristine Langfjell

Mobil 481 53 557

E-post kristine.langfjell@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 600 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 202 440,-
Omkostn.: Kr 11 700,-
Total ink omk.: Kr 2 802 440,-
Felleskostn.: Kr 9 311,-
Selger: Martine Mikkelsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2009
BRA-i/BRA Total 57/57 kvm
Tomtstr.: 1167 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 982
Andelsnr.: 6
Oppdragsnr.: 1807260135

Sentral og moderne leilighet | 2 soverom | Heis | Balkong | Balansert ventilasjon | Sentralvarme

Velkommen til Søndre gate 7! Presentert av Rede eiendom v/ Kristine Langfjell.

En attraktiv 3-roms med en smart planløsning. Leiligheten har en luftig stue i åpen løsning med kjøkkenet. Pent flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Videre har den to gode soverom der det ene har god plass til dobbeltseng og garderobeskap. Leiligheten har en gjennomgående god standard med en flott beliggenhet på Mobekkleira. Her bor du sentralt med kort vei til "alt".

Høydepunkter:

- Smart planløsning
- Attraktiv og sentral beliggenhet
- Heis
- Innglasset balkong på 6 m²
- Bad m. opplegg for vaskemaskin
- 2 biloppstillingsplasser
- Sentralvarme
- Balansert ventilasjon
- Felleskost der "alt inngår"
- Kort vei til "alt"

Velkommen på visning! Husk visningspåmelding.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	58
Budskjema	111

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 57 kvm

BRA totalt: 57 kvm

TBA: 6 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 57 kvm Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 kvm Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1167 kvm

Tomtebeskrivelse

Bygningen ligger på en flat tomt. Asfaltet veier og parkering rundt bygget, samt litt plen og enkel beplantning langs bygget.

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende sentralt i et boligområde på Mobekkleira i Mo i Rana. Det er kun er spasertur til sentrum, hvor man finner et bredt utvalg av butikker, restauranter og kulturtilbud. I nærområdet finnes også småbåthavn, strandpromenade, tog- og busstasjon, Campus Helgeland, idrettsanlegg og skole, som gir gode muligheter for både fritidsaktiviteter og praktiske gjøremål.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en boligblokk med 20 leiligheter.

Bygningssakkyndig

Helgeland bbl v/Olaf Karstensen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en andelsleilighet fra 2009.

Bærende konstruksjoner er utført i betongelementer og stål, supplert med utfyllende bindingsverk. Fasadene består av en kombinasjon av betong, liggende kledning og fasadeplater. Gavlfasadene ble renoverert i perioden 2025-2026 og er kledd med fasadeplater.

Taket er tekket med papp og har innvendige nedløp.

Etasjeskillere er konstruert av betongdekke.

Bygningen har aluminiumskledde trevinduer med 2-lags glass. Leilighetens hovedytterdør er en malt dør med glass, plassert ved svalgangen.

Leiligheten har en innglasset balkong med åpningsbare dører og impregnerert tregulv.

Fellesarealene inkluderer en trappegang med betongtrapper og heis som forbinder etasjenes svalganger.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - 2 ETASJE > BAD/VASKEROM - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er riss/sprekk i en veggflis ved toalettet.

- Våtrom - 2 ETASJE > BAD/VASKEROM - Overflater Gulv

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

Det er målt 15mm fall fra gulv ved terskel til gulv ved dusjkabinett. Ikke målt fall under kabinett. Sluk ligger ca 50cm under kabinett. Terskelhøyde er 10mm.

- Våtrom - 2 ETASJE > BAD/VASKEROM - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk ligger ca 50 cm under kabinett. Sluket er dårlig rengjort og vanskelig å inspisere.

Det er mangelfull tetting/mangler mansjett rundt avløpsrør under vask.

- Våtrom - 2 ETASJE > BAD/VASKEROM - Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Avvik: I følge eier er det litt forhøyet støy fra ventilasjonsanlegget.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 2 ETASJE > BAD/VASKEROM - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Tomteforhold - Andre tomteforhold

Verditakst

Kr 1 850 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.

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

Ja

Firmanavn: Mo RørService a.s, 2024

Beskrivelse: Satt inn nytt dusjkabinett

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Firmanavn: I regi av borettslaget, 2026

Beskrivelse: Bygget er renoverert med nye fasadeplater i aluminium.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja

Firmanavn: GK Norge AS, 2024

Beskrivelse: 16.05. Innregulering på nytt 31.05. Reim og reimhjul vvx byttet Støyen er bedret, men fremdeles for høy.

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

Ja

Firmanavn: GK Norge AS, 2024

Beskrivelse: 16.05. Innregulering av ventilasjonsanlegg 31.05. Reim og reimhjul vvx byttet

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Firmanavn: Vet ikke, dette er gjort i regi av borettslaget, 2026

Beskrivelse: Bygget er renovert med nye fasadeplater i aluminium.

Innhold

Boligen inneholder gang, 2 soverom, bad/vaskerom og stue /kjøkken. I tillegg til leiligheten er det en innglasset veranda på ca. 6m² som ikke er medregnet i arealberegningen.

Lyst til å bo i en leilighet som er moderne oppusset og ligger sentrumsnært? Ja, da kan dette være leiligheten for deg.

En stor og lys gang tar varmt imot deg. Her er det stor skyvedørgarderobe med rikelig plass for oppbevaring av klær og sko. Megler har sjelden sett en så innholdsrik gang i en blokkleilighet før. Det er porttelefon med kamera i gangen.

Leiligheten har 2 soverom der det ene har tilkomst fra gangen, mens det andre ligger innenfor stuen. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og har et stort garderobeskap. En flott fondvegg i moderne farger gjør rommet lunt og trivelig. Det er andre soverommet er også innbydende og malt i moderne farger

Det flislagte badet er smart plassert i nærheten av hovedsoverommet. Den lyse Innredningen er innholdsrik med skap både på siden og under servanten. Over servanten har du et stort speil med integrert lys. Badet har vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er vannbåren varme i gulvet.

Stue og kjøkken er i åpen løsning. Kjøkkeninnredningen er moderne med lyse, slette fronter. Mellom benk og overskap har du en tøff vinyltapet. I taket langs innredning er det montert downlights. Det følger med kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

På stuen er det god plass til sofa og spisebord. En stor skyvedør slipper inn lys og gir bra utsikt fra sofa. Spisebordet er nært kjøkkenet med romslig plass rundt. Det er utgang til en innglasset balkong fra stuen.

Ved siden av garasjene er det også en felles bod for ski, sykler og diverse.

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat med 2 kums benkebeslag. Det er vinyltapet mellom benk og overskap, og downlights i tak langs innredningen. Avtrekk er via balansert anlegg. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Flislagt baderom med vannbåren gulvvarme og downlights i taket. Veggene er kledd med fliser, og det er et riss/sprekk i en veggflis ved toalettet. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, speil og veggskap, veggmontert toalett og et dusjkabinett fra 2024. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon er via balansert anlegg med tilluft under dør. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det er mangelfull tetting rundt avløpsrør under vask. Sluket ligger ca. 50 cm under kabinettet.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett på alle gulv.

Vegger: Alle vegger har malt tapet/strie.

Himling: Innvendige tak har malte slette flater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap er plassert på soverom, og avrenning for eventuelt lekkasjevann ledes ut på bad. Stoppekraner er i rørskapet, som er kombinert for vannrør og vannbåren gulvvarme.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon med aggregat kombinert med ventilator. I følge eier er det litt forhøyet støy fra anlegget, og det er utført tiltak med innjustering og bytte av reim og reimhjul.
- Varmtvannstank: Leiligheten er tilkoblet sentralt varmtvannsanlegg.
- Varmesentral: Bygget er tilknyttet fjernvarmeanlegg.
- Vannbåren varme: Leiligheten oppvarmes med vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken, gang, bad og ett soverom. Ett soverom varmes opp med el-radiator. Fordelerstamme er plassert i vannskap i soverom.
- Branntekniske forhold: Bygningen er tilknyttet alarmsentral med brannvarsling.
- Andre installasjoner: Porttelefon med kamera. Kabel-TV/bredbånd.

Innbo og løsøre

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

Leiligheten er utstyrt med skyvedørgarderobe i gang og i hovedsoverommet som medfølger i handelen.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Av hvitevarer følger det med komfyr, platetopp, kjøll- og frysenskap samt oppvaskmaskin.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Dusjkabinett fra 2024.

2010:

- Det elektriske anlegget ble siste gang kontrollert 10.03.2010. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet, ifølge Linea.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

- Borettslaget har i 2025-2026 gjennomført en utvendig renovering av gavel-fasader, som er kledd med fasadeplater etter noen vannlekkasjer i gavler.
- Røstvegger vest, øst med trapperom i sør kles inn.

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

2 flytende plasser på fellesareal.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 12300107069

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et område med "usikker aktsomhetsgrad" ifølge NGU's radonkart.

Diverse

Eier opplyser at det ene glasset på den innglassede balkongen er treg å lukke.

Energi

Oppvarming

Boligen har fjernvarme som hovedoppvarmingskilde. Oppvarmingen skjer via vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken, gang, bad og ett soverom, mens det andre soverommet har elektrisk radiator.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 600 000

Omkostninger kjøper

1 600 000 (Prisantydning)

1 202 440 (Andel av fellesgjeld)

2 802 440 (Pris inkl. fellesgjeld)

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

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

8 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 802 440 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 811 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 814 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i månedlige felleskostander.

Formuesverdi primærbolig

Kr 654 427 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 617 706 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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: 9 311 kr

Felleskostnader: 4 826 kr

A-konto rente DNB: 3 725kr

Strøm Kirkeaksen BRL: Enhet: 92/6 JM-088651 (21 - 6): 340kr

Objekt: Sentralvarme andel 6 (337 - 6): 420 kr

Ved salg avregnes renter og avdrag på finansdel.

Endringsvarsel felleskostnader info: Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

Disse inneholder sentralvarme, stipulert strøm, renter- og avdrag andel fellesgjeld, kontigent boligbyggelag, drift/ vedlikehold av bygning og heiser, kabel tv- internett, forsikring av bygget, kommunale avgifter, felles strøm, renhold fellesareal, forretningsfører honorar m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 311

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2029 utgjøre ca kr 2 128,00 per måned for denne boligen

Det tas forbehold om at øvrige elementer i felleskostnadene og lånebetingelser forblir uendret.

Andel Fellesgjeld

Kr 1 202 440

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

07.01.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Kirkeaksen borettslag

Organisasjonsnummer

994 076 671

Andelsnummer

6

Om borettslaget

Kirkeaksen borettslag ligger i Rana kommune og består av 20 leiligheter. Borettslaget har en næringsseksjon. Forretningsfører er Helgeland Boligbyggelag, og organisasjonsnummeret er 994 076 671. Selskapet har en hjemmeside på <https://helgelandbbl.no/>.

Renhold av oppganger utføres av innleid firma.

Bygning har porttelefon med kamera.

Bygning er tilknyttet alarmsentral med brannvarsling.

Fellesgjeld har IN-ordning (individuell nedbetalingsmuligheter).

Leilighetene har vannbåren varme.

Leilighetene har separate ventilasjonsanlegg.

Tomten er selveid.

Snørydding og gressklipping utføres av innleid firma.

Felles innkjøp av strøm til andelseierne. Strømmåler må avleses ved salg/overdragelse.

Bygning har heis.

Vedtatte saker:

- Røstvegger vest, øst med trapperom i sør kles inn.
- For å finansiere prosjektet, gis styret fullmakt til å ta opp lån på inntil kr 3 300 000,- med en løpetid på inntil 40 år.
- Styret gis også fullmakt til å refinansiere og innkludere av lån nr 1213 75 79942 og lån nr 1636 66 69039, og å utvide løpetid med inntil 40 nye år. Dvs. et nytt lån på inntil kr 8 900 000,- med løpetid på inntil 40 år.
- Helgeland Revisjon AS med orgnr 823130422 velges til ny revisor for borettslaget.

Pågående saker:

- Det er jobbet med en løsning med innkledning begge røstvegger vest, øst med trapperom i sør. Dette for å unngå problemet med vanninntregning. Prisen er ikke helt avklart, men det tas høyde for en prosjektsum på inntil 3,3 mill.
- Prosjektgruppen for fasadeutbedring forutsetter at arbeidet kan igangsettes i løpet av 2025.
- Snørydding foran ytterdører/gangvei utføres nå av et team ved behov, og godtgjøres mot forbrukt tid.
- Lagring på parkeringsområdet skaper problemer ved store snømengder. Kostnaden med hyppigere bort kjøring har økt.
- Det er satt opp sperregjerde i rørdesign mellom TAG og borettslaget. Det er fortsatt ingen løsning med felles lagring av plastavfall med TAG.
- Blikk har enda ikke utført alt av restarbeider. Det er også oppdagert fuger som har løsnet. Det vil bli purret på nytt til våren.

Protokoller følger vedlagt i salgsoppgaven.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 12300107069, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 07.01.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 47

Saldo per 07.01.2026: 18 610 000

Andel av saldo: 875 000

Første termin: 30.06.2010Neste avdrag: 30.12.2029 (siste termin 30.06.2049)

Flytende rente

IN-lån som kan individuelt nedbetales i hh. til avtale.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2029 utgjøre ca kr 2 128,00 per måned for denne boligen

Lånummer: 15161346281, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 07.01.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 61

Saldo per 07.01.2026: 8 840 900

Andel av saldo: 327 441

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.06.2056)

Flytende rente

Det mulighet for individuell nedbetaling på deler av fellesgjelden (IN-lån). Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), kontakt borettslaget/forretningsfører for nærmere opplysninger.

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS org.nr. 998102391 fra 01.01.2013. Oppsigelse før 1.des med virkning fra kommende årsskifte.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget.

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: 102 448,-

Årsresultat for 2024: 101 490,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Styret er gitt fullmakt til å kle inn røstvegger vest, øst med trapperom i sør, med en prosjektsum på inntil 3,3 millioner kroner.

Styret er gitt fullmakt til å ta opp et nytt lån på inntil 8 900 000,- med løpetid på inntil 40 år, for å finansiere prosjektet og refinansiere eksisterende lån.

Styret er gitt fullmakt til å ta timebetalt for vedlikeholdsarbeid framover.

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

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

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Hunder skal holdes i bånd. Det skal tas spesielt hensyn til allergikere.

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 slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- / hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger ol.
- (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.
- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Svalganger måkes og spyles/kostes av beboerne i hver etasje.
- Parkeringsareal i sokkel rengjøres av de som disponerer parkeringsplass der.

Dugnad

- Utearealene rundt bygget spyles og rakes ved dugnad blant beboerne, vår og høst.

Forretningsfører

Forretningsfører

Helgeland Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 982 i Rana kommune. Andelsnr. 6 i Kirkeaksen borettslag med orgnr. 994 076 671

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen til borettslaget er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i eiendomsrett:

1833/ 20/ 982:

08.06.2009 - Dokumentnr: 406215 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1833 Gnr:20 Bnr:447

31.08.2009 - Dokumentnr: 634496 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 6/ 100

Snr: 2

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 94/ 100

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger ferdigattest datert 02.12.2009

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.12.2009.

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

Regulert til: Bolig/Kontor

Følger reguleringsplan Søndre gate 13, Mobekkleira (plan-ID 2107), som er en eldre reguleringsplan. Eiendommen er regulert til kombinert formål bolig og kontor..
19.06.2007

Eiendommen følger Kommunedelplan for Mo og omegn (KDP2013), med ikrafttredelse 16.06.2014. Et delareal på 1167 kvm er i kommuneplanen avsatt til Næringsvirksomhet, Nåværende med områdenavn NÆ.

I henhold til kommunedelplanen for Mo og omegn er det oppstartet reguleringsplanarbeid for endring av boligområdet Vikaåsen.

Eiendommen berøres av hensynssone H910 i kommuneplanen, som er en detaljeringszone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

Adgang til utleie

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglens vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,7% av kjøpesum og andel fellesgjeld for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500,- oppgjørshonorar kr 5 500,- og visninger kr 2 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 21 543,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, foto, grunnbokutskrift, kommunal informasjon, opplysninger fra forretningsfører, tilstandsrapport og tinglysingsgebyr sikringsobligasjon. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kristine Langfjell
Eiendomsmegler MNEF
kristine.langfjell@aktiv.no
Tlf: 481 53 557

Ansvarlig megler bistås av

Kristine Langfjell
Eiendomsmegler MNEF
kristine.langfjell@aktiv.no
Tlf: 481 53 557

Oppdragstaker

REDE Eiendomsmegling Mo i Rana, organisasjonsnummer 979158580
Ole Tobias Olsens gate 5,

Salgsoppgavedato

21.04.2026





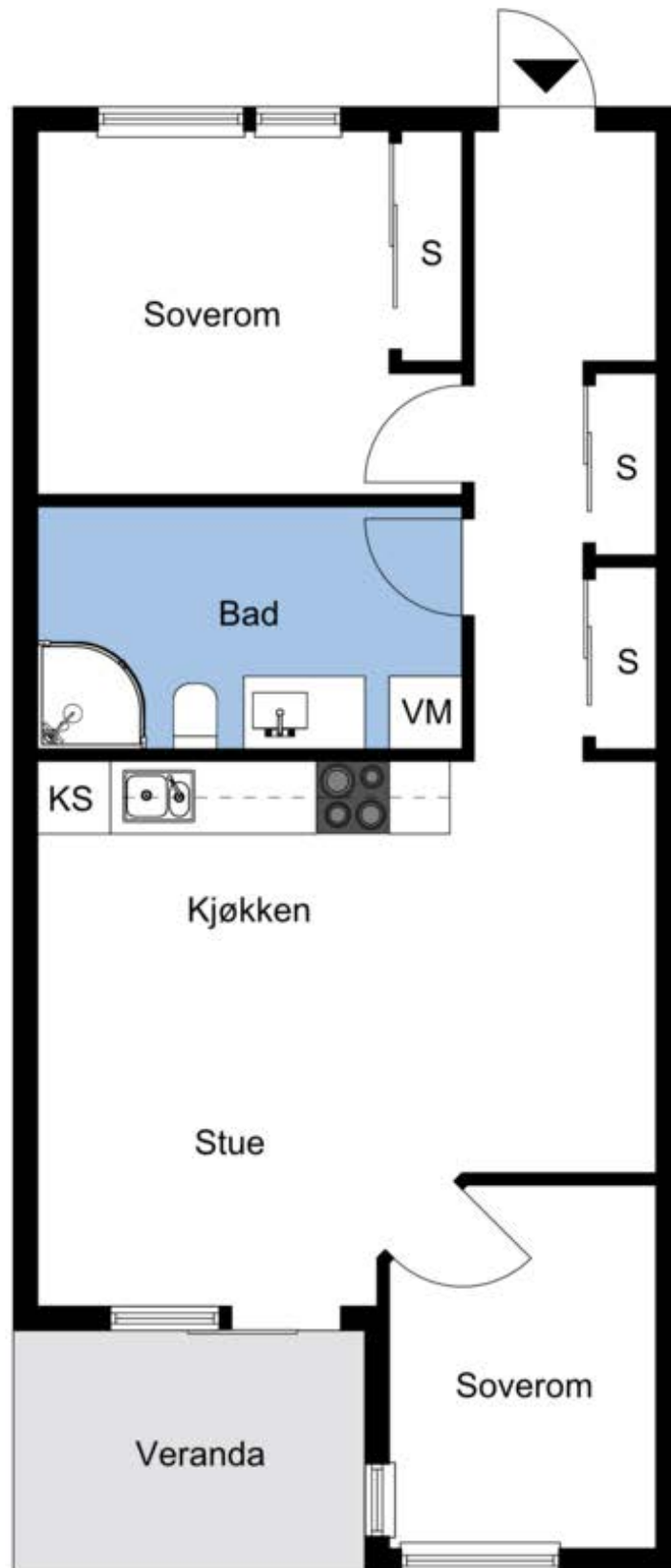












Søndre gate 7

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Andelsleilighet.

 Søndre gate 7, 8624 MO I RANA

 RANA kommune

 gnr. 20, bnr. 982

 Andelsnummer 6

Markedsverdi

1 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 03.02.2026

Rapportdato: 14.04.2026

Oppdragsnr.: 21602-1112

Eiendomsverdi ref nr: XL1497

Autorisert foretak: Helgeland BBL

Sertifisert Takstingeniør: Olaf Andreas Karstensen

Vår ref: O. Karstensen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Helbo Takst

er en underavdeling til teknisk avdeling i Helgeland BBL og har kontorplass på Mo og i Mosjøen og tar på seg oppdrag over hele Helgeland.

Vi har godkjenning innen taksering/tilstandsanalyse av boliger, fritidsboliger, næringseiendommer med TEGoVA Residential Valuer sertifisering samt skadetaksering av byggverk og skjønn.

Avdelingen ble opprettet i 2009 og består i dag av 4 sertifiserte takstingeniører som påtar seg oppdrag for privatpersoner, meglere, bedrifter og det offentlige.

Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

3 roms andelsleilighet i 2. etasje. Bygningen har heis. Parkering på felles parkeringsplass.

Leiligheten er i normal stand med tanke på alder. Det som ble registrert skyldes hovedsakelig normal bruksslitasje samt noen avvik som kommer frem i rapporten. Det anbefales at rapporten leses i sin helhet.

Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessigheter og feil som følge av normal bruksslitasje er ikke bemerket.

Utvendig vedlikehold av bygningsmassen er det Kirkeaksen borettslag som forestår og er derfor ikke kontrollert.

Andelsleilighet. - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

VÅTROM

[Gå til side](#)

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	57 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	57 m ²
Totalpris	2 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

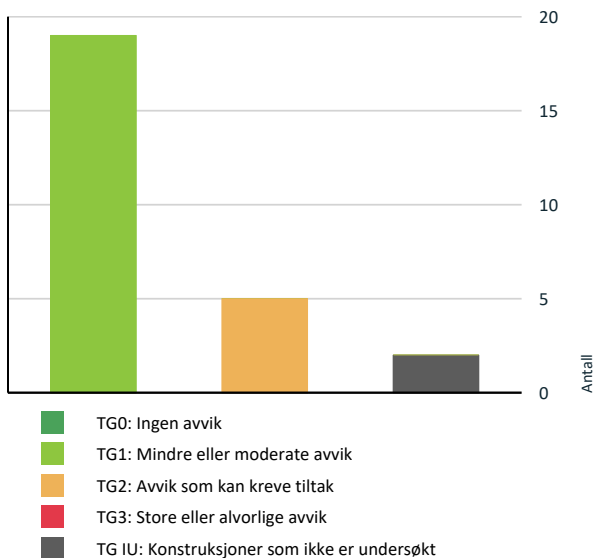
[Gå til side](#)

Andelsleilighet.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger ferdigattest fra 02.12.2009.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [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](#)

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet.

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET.



Byggeår
2009

Anvendelse
Bolig for eget bruk.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar
I følge Ambita.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med papp med innvendige nedløp. Taktekket er ikke undersøkt da det faller inn under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bærende konstruksjon i betongelementer og stål med utfyllende bindingsverk. Fasader av betong, liggende kledning og fasadeplater. Konstruksjonen er ikke besiktiget da dette faller inn under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har aluminiumskledde trevinduer med 2-lags glass.

Dører

Beskrivelse

Leiligheten har malt hovedytterdør med glass fra svalgang.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Skyv/heve dør fra stue ut til balkong på ca 6m² som er innglasset med åpningsbare dører. Impregnert terassedekke. Rekkverkshøyde 1.05m.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Felles trappegang med betongtrapper og heis som forbinder etasjenes svalganger. Dette er en del av borettslagets fellesarealer og ansvar.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Borettslaget har i 2025-2026 gjennomført en utvendig renovering av gavel-fasader, som er kledd med fasadeplater etter noen vannlekkasjer i gavler.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det parkett på alle gulv.
Alle vegger har malt tapet/strie.
Innvendige tak har malte slette flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Planavvik er målt i stue/kjøkken til 10mm gjennom hele rommet. 5mm gjennom hele soverommet.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte formpressede fyllingsdører.



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er skyvegarderobes i gang og på det ene soverommet.



VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det finns ingen dokumentasjon.



Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med fliser. Taket har malt overflate med downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er riss/sprekk i en veggflis ved toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet fungerer med avviket.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt 15mm fall fra gulv ved terskel til gulv ved dusjkabinett. Ikke målt fall under kabinett. Sluk ligger ca 50cm under kabinett. Terskelhøyde er 10mm.

Konsekvens/tiltak

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

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk ligger ca 50 cm under kabinett. Sluket er dårlig rengjort og vanskelig å inspisere.

Det er mangelfull tetting/mangler mansjett rundt avløpsrør under vask.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, speil og veggskap, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinett fra 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Tilluft under dør.

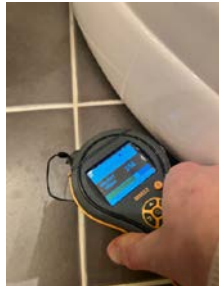
2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det ble gjort overflatesøk med fuktindikator uten å registrere unormale verdier.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med 2 kums benkebeslag. Vinyltapet mellom benk og overskap. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Downlights i tak langs innredning. Søkt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier.



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert på soverom. Stoppekraner i rørskap. Avrenning for eventuelt lekkasjevann ledes ut på bad.

Rørskapet er kombinert for vannrør og vannbåren gulvvarme.



1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.



røropplegg under kjøkkenbenk.

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat kombinert med ventilator. Aggregat er ikke åpnet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I følge eier er det litt forhøyet støy fra ventilasjonsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er utført tiltak med innjustering og bytte av reim og reimhjul.

Tilstandsrapport



📍 TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Bygget er tilknyttet fjernvarmeanlegg.

📍 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet sentralt varmtvannsanlegg.

📍 TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Porttelefon med kamera.

Kabel-TV/bredbånd.

Bygning er tilknyttet alarmsentral med brannvarsling

📍 TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten oppvarmes med vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken, gang, bad og ett soverom. Ett soverom varmes opp med el-radiator. Fordelerstamme plassert i vannskap i soverom.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringssskap med automatsikringer og overspenningsvern plassert i gangen.

Det elektriske anlegget ble siste gang kontrollert 10.03.2010. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet, ifølge Linea.

Det foreligger samsvarserklæring på installasjon i 2008.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2009 Anlegget er installert i 2009.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Vet ikke.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Vet ikke.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ikke som jeg vet.
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Nei, har ikke skjedd så lenge jeg har bodd her.
6. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ikke som jeg vet.

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringssskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

TG IU Andre tomteforhold

Beskrivelse

Felles tomt for borettslaget. 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 bygnings sakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

57 m²/57 m²

Andelsleilighet.: Gang, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 250 000

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 2 950 000

Tillegg for andel fellesformue + 5 636

Frdrag for andel felles gjeld - 1 083 937

Konklusjon markedsverdi 1 850 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Søndre gate 7 ,8624 MO I RANA 66 m ² 2009 2 sov	12-11-2025	2 100 000	2 000 000	1 279 629	3 279 629	49 691
2 Søndre gate 7 ,8624 MO I RANA 57 m ² 2009 2 sov	09-02-2026	1 650 000	1 500 000	1 204 629	2 704 629	47 450
3 Søndre gate 13 ,8624 MO I RANA 63 m ² 1999 2 sov	09-01-2025	1 650 000	1 800 000	1 140 000	2 940 000	46 667
4 Søndre gate 7 ,8624 MO I RANA 57 m ² 2008 1 sov	12-06-2025	1 500 000	1 550 000	1 083 937	2 633 937	46 209
5 Søndre gate 7 ,8624 MO I RANA 102 m ² 2009 3 sov	01-10-2025	3 600 000	3 450 000	1 318 954	4 768 954	45 419

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

Fellesutgifter. (Felleskostnader, renter fellesgjeld, strøm og sentralvarme)	Kr.	111 732
Vedlikeholdskostnader stipulert av takstmann.	Kr.	6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	117 500

Teknisk verdi bygninger

Andelsleilighet.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 380 000
Sum teknisk verdi - Andelsleilighet.	Kr.	2 450 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 450 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

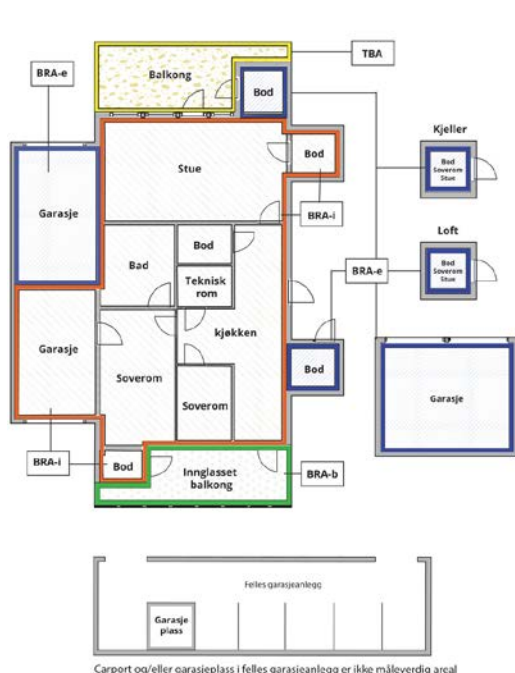
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Andelsleilighet.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	57			57	6
SUM	57				6
SUM BRA	57				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest fra 02.12.2009.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Olaf Andreas Karstensen	Takstingeniør
	Martine Mikkelsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	982		0	1167.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Søndre gate 7

Hjemmelshaver

Kirkeaksen borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0206/KIRKEAKSEN BORETTSLAG	994076671	H0206	MOBO Helgeland	Mikkelsen Martine

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
6	5 000 31.12.2024	875 000 31.12.2024	5 636 31.12.2024	1 083 937 31.12.2024

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	100 000	
Omløpsmidler:		380 732	Samlet innskuddskapital:	22 735 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	228 581	Langsiktig gjeld (+):	+ 36 156 303
Disponible midler:		152 151	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	58 891 303

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 sentralt i ett boligområde på Mobekkleira. Det er en 500m spasetur fra sentrum, med alt Mo i Rana har å tilby av butikker, restauranter og kulturtilbud. Nærhet til småbåthavn, strandpromenade, tog og busstasjon, Campus Helgeland, idrettsanlegg og skole,

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 under: Planidentifikasjon 2107, "Søndre gate 13, Mobekkleira." Ikraftredelsesdato: 19.06.2007. Formål: Bolig/Kontor.

Om tomten

Bygningen ligger på en flat tomt. Asfaltert veier og parkering rundt bygget, samt litt plen og enkel beplantning langs bygget.

Tinglyste/andre forhold

Borettslaget er med i Borettslagenes sikringsfond.
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.
Renhold av oppganger utføres av innleid firma.
Bygning har porttelefon med kamera
Bygning er tilknyttet alarmsentral med brannvarsling
Fellesgjeld har IN-ordning (individuell nedbetalingsmuligheter)
Leilighetene har vannbåren varme
Leilighetene har separate ventilasjonsanlegg.
Tomten er selveid
Snørydding og gressklipping utføres av innleid firma.
Felles innkjøp av strøm til andelseierne.
Strømmåler må avleses ved salg/overdragelse

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 MOBO Helgeland BBL.
Ansiennetsregler: 1. Andelseiere i Kirkeaksen borettslag. 2. Medlemmer i MOBO 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 MOBO 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.

Kommuneplan

Eiendommen ligger under "Kommunedelplan for Mo og omegn", sist revidert 03.02.2016.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 486 000	1997

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP563299			77 766
Kommentar Felles bygningsforsikring i borettslaget				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Linea	27.07.2023		Gjennomgått	1	Ja
Eier	08.08.2023	Egenrapport el.	Gjennomgått	1	Ja
Boliginfo	07.01.2026		Gjennomgått	3	Nei
Rana kommune	02.12.2009	Ferdigattest	Gjennomgått	18	Nei
Rana kommune		Tegninger	Gjennomgått	6	Nei
Ambita	07.07.2023	Grunnbok	Gjennomgått	2	Nei
Energiattest	02.08.2023		Gjennomgått	6	Nei
Skatteetaten	07.01.2026	Formuesverdi	Gjennomgått	1	Nei
Borettslag		Div skriv	Gjennomgått		Nei
Rana kommune		Div kart , bestemmelser, retningslinjer	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	06.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Borettslag	09.04.2025	Protokoll generalforsamling	Gjennomgått	4	Nei
Borettslag	17.12.2025	Protokoll ekstra generalforsamling	Gjennomgått	2	Nei
Borettslag	09.04.2025	Generalforsamling	Gjennomgått	20	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/XL1497>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

KIRKEAKSEN BORETTSLAG
c/o fakturamottak, Mo Omegn Boligh
Postboks 4394 Vika
8608 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Søndre Gate 13B, 8624 MO I RANA.

Navn nettkunde: KIRKEAKSEN BORETTSLAG
Målernummer: 6970631400178048
Anlegget ble sist kontrollert: 10.03.2010
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

Line Norrman
Tilsynsingeniør

Tilstandsrapport brukt bolig – el. Installasjon NS 3600

Boligadresse:

Spørsmål til eier.

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

Anlegget er installert i 2009.

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

Vet ikke.

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I så fall etterspør samsvarserklæring.

Vet ikke.

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

Ikke som jeg vet.

Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei, har ikke skjedd så lenge jeg har bodd her.

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

Ikke som jeg vet.

Dato og signatur: 8.8.2023, Martine Mickelsen



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Martine Mikkelsen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Søndre gate 7

8624 MO I RANA

1833-20/982/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Mo RørService a.s

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn nytt dusjkabinett

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Lekkasje i yttervegg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: I regi av borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: Bygget er renoverert med nye fasadeplater i aluminium.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkensvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Ventilasjonsanlegget støyer mer enn det skal.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: GK Norge AS

Beskrivelse av arbeidet: 16.05. Innregulering på nytt 31.05. Reim og reimhjul wx byttet Støyen er bedret, men fremdeles for høy.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: GK Norge AS

Beskrivelse av arbeidet: 16.05. Innregulering av ventilasjonsanlegg 31.05. Reim og reimhjul wx byttet

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt



29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Vet ikke, dette er gjort i regi av borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: Bygget er renoverert med nye fasadeplater i aluminium.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

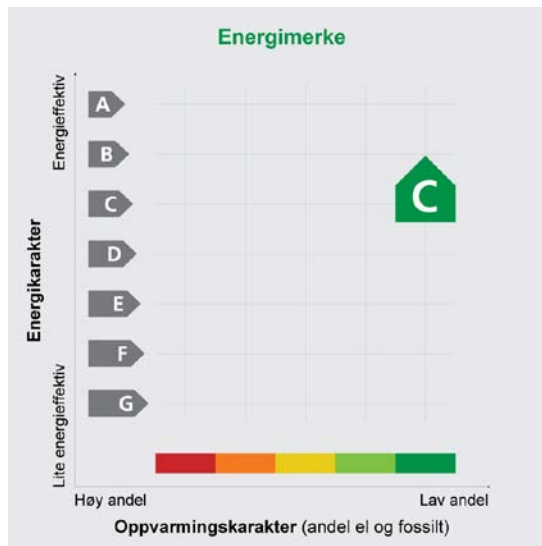
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Adresse	Søndre gate 7
Postnr	8624
Sted	[Velg]
Andels-/leilighetsnr.	6 / H0206
Gnr.	20
Bnr.	982
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1182798
Dato	23.09.2020



Innmeldt av Julie Solheim Røssvassbukt

Energijattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

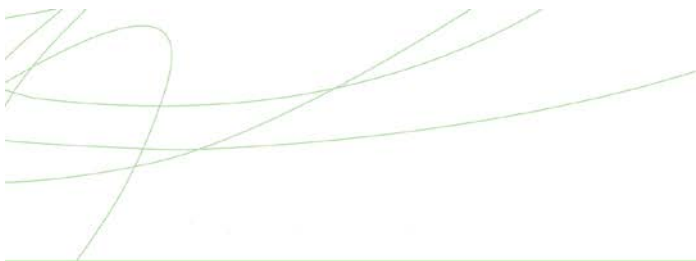
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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.

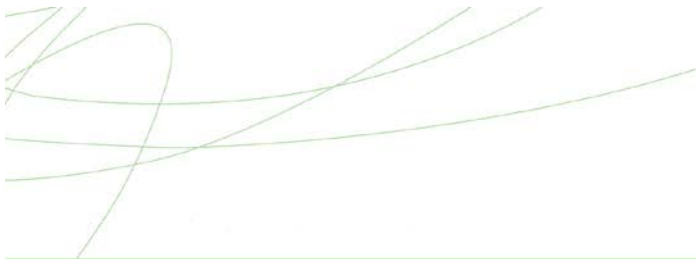
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Individuell varmemåling i flerbolighus

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

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



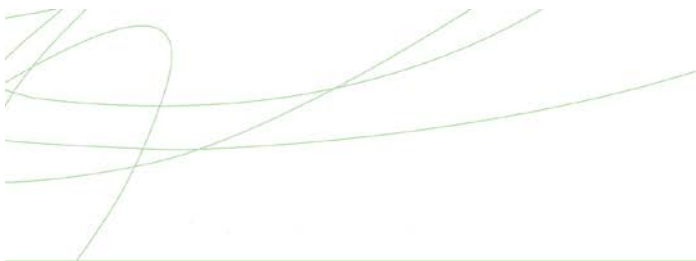
Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2008
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	57
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



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: Søndre gate 7
Postnr/Sted: 8624 [Velg]
Leilighetsnummer: H0206
Bolignr:
Dato: 23.09.2020 14:23:46
Energimerkenummer: A2020-1182798
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Julie Solheim Røssvassbukt

Gnr: 20
Bnr: 982
Seksjonsnr: 2
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 4: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 5: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Reduser 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.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Til eierne i
Kirkeaksen borettslag



Innkalling til Generalforsamling

Onsdag 09.04.2025 Kl. 17:00

Møtested:
Fagforeningshuset



Innkalling til generalforsamling i Kirkeaksen borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling onsdag 09.04.2025 17.00 i Fagforeningshuset

Til behandling foreligger følgende saker

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av sekretær
 - 1.3 Valg av en person til å underskrive protokollen sammen med møteleder
 - 1.4 Registrering av stemmeberettigede
 - 1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste
- 2 Informasjon fra styret / årsrapport
- 3 Årsregnskap 2024 med revisors beretning
- 4 Innkledning av røstvegger, låneopptak og fasadeendring
- 5 Valg i henhold til vedtekter
 - 5.1 Styremedlemmer for 2 år
 - 5.2 Varamedlem for 1 år
 - 5.3 Valgkomite for 1 år
 - 5.4 Delegert(e) til HELBO's generalforsamling med varadelegert(e)
- 6 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

28.03.2025

Kirkeaksen borettslag

Perry Ræstad

Styreleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges ...

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Som sekretær velges: Vilde Fagerheim

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

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

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

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

Til sammen . stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport 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. Innkledning av røstvegger, fasadeendring og lånepptak.

Det er jobbet med en løsning med innkledning begge røstvegger vest,øst med trapperom i sør. Dette for å unngå problemet med vanninntregning. Prisen er ikke helt avklart, men det tas høyde for en prosjektsum på inntil 3,3 mill.

Forslag til vedtak: Røstvegger vest,øst med trapperom i sør kles inn.

For å finansiere prosjektet, gis styret fullmakt til å ta opp lån på inntil kr 3300 000,- med en løpetid på inntil 40 år. Styret gis også fullmakt til å refinansiere og innkludere av lån nr

1213 75 79942 med restsaldo kr 4240000,- + påløpte renter og lån nr 1636 66 69039 med restsaldo kr 1338600,- + påløpte renter, og å utvide løpetid med inntil 40 nye år.
Dvs et nytt lån på inntil kr 8 900 000,- med løpetid på inntil 40 år.

Som sikkerhet for lånet tilbys pant i borettslagets eiendommer gnr 20, bnr 542, og bnr 982, samt 50% av gnr 20, bnr 983 i Rana kommune, om nødvendig foran borettsinnskuddene.

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styremedlemmer for 2 år

På valg er: Terje Guttormsen og Astrid Johansen

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg er: Magne Thomassen

5.3 Valgkomite for 1 år

På valg er: Mailen Loftfjell og Simon Ågheim Kalkenberg

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

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

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden onsdag 17.04.2024 til onsdag 09.04.2025.

Årsrapport

Kirkeaksen borettslag 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Perry Ræstad

Styremedlem, Terje Guttormsen

Styremedlem, Astrid Johansen

Varamedlem styre, Magne Thomassen

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.

Kirkeaksen borettslag består av 20 leiligheter og ligger i Rana kommune.

Orientering fra styret

Styremøtene er avholdt ved MOBO's kontor med bistand fra Vilde Fagerheim. Mellom styremøte er saker tatt fortløpende med bruk av telefon og epost.

Snørydding foran ytterdører/gangvei utføres nå av et team ved behov, og godtgjøres mot forbrukt tid. Fellesområdet ryddes iht til kontrakt som tidligere år. Lagring på parkeringsområdet skaper problemer ved store snømengder. Vi får som kjent ikke benytte plen mot Fjordgården. Kostnaden med hyppigere bort kjøring har økt.

Det er satt opp sperregjerde i rørdesign mellom TAG og oss. Fortsatt ingen løsning med felles lagring av plastavfall med TAG. Siden ingen leiligheter er solgt enda avventer de forhandlinger med oss.

Betongklossene som parkeringsskilt var festet på er fjernet og skilt et festet i bakken.

Blikk har enda ikke utført alt av restarbeider. Vi har også oppdaget fuger som har løsnet. Ble lovet omgående utbedring, men er enda ikke utført. Vi vil purre på nytt til våren.

Forsikring er tegnet i Gjensidige. Vi har hatt tre forsikringskader de siste året, noe som har medført høyere premie. Styret har innhentet tilbud fra flere.

Prosjektgruppen for fasadeutbedring består av Perry Ræstad, Terje Guttormsen, Svein Tovås og Steinar Engesbakk. Det er gjennomført flere møter og en forutsetter at arbeidet kan igangsettes i løpet av 2025.

Det vises til årsregnskapet for oversikt over økonomi.

Mo i Rana, 20.03.2025

for styret i Kirkeaksen borettslag

Perry Ræstad

Styreleder

Resultatregnskap 2024 Kirkeaksen borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 342 224	1 162 272	1 342 213	1 382 479
Leieinntekt garasjer/parkering		18 000	18 000	18 000	18 000
Leieinntekt lokaler		257 568	240 312	219 012	267 180
Andre leieinntekter		0	0	35 340	41 280
Sentralvarmeavgift		160 752	160 752	160 800	160 800
Målingsbasert strøm		89 236	91 267	90 000	90 000
Strøm elbil-lading		13 989	9 519	0	0
IN andel renter og avdrag		1 059 791	907 072	979 030	1 060 754
Andre inntekter		4 500	57 416	0	0
Sum inntekter		2 946 060	2 646 610	2 844 395	3 020 493
KOSTNADER					
Lønn vaktmester	1	0	51 136	60 000	0
Andre lønnskostnader	1	16 200	6 392	6 400	46 400
Personalkostnader	1	3 320	2 841	4 600	4 600
Refusjoner	1	-1 617	-51 815	0	0
Styrehonorar	2	50 000	50 000	50 000	50 000
Revisjonshonorar	3	6 850	5 150	5 500	7 000
Forretningsførerhonorar		88 125	86 325	88 500	89 890
HMS-lisens		5 740	5 074	5 500	6 000
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		6 275	3 138	4 000	4 000
Kontingent boligbyggelag		11 600	11 600	12 000	12 000
Drift/vedlikehold	4	142 441	727 649	141 000	155 000
Drift/vedlikehold garasjer og motorvarmere	4	9 790	0	0	0
Drift/vedlikehold heiser	4	28 045	12 589	25 000	25 000
Kabel-tv/internett		169 760	179 760	179 761	179 761
Forsikringer	5	91 880	83 947	88 300	97 300
Kommunale avgifter		405 464	380 151	397 300	447 330
Fellesstrøm		122 122	121 231	110 000	120 000
Fjernvarme		237 543	234 668	200 000	200 000
Vedlikehold varmeanlegg/tineanlegg		12 050	6 250	0	6 250
Renhold, fellesareal		52 361	50 460	50 000	52 740
Verktøy, driftsmateriell, inventar		220	2 910	0	5 000
Kontorrekvisita, trykksaker		977	987	2 100	2 100
Telefon og porto		125	326	1 000	1 000
Drift maskiner		1 005	800	0	0
Andre driftskostnader	6	5 491	8 405	5 000	5 000
Avskrivninger	7	30 110	28 610	21 820	21 820
Sum kostnader		1 495 875	2 008 585	1 457 781	1 538 191
DRIFTSRESULTAT		1 450 185	638 026	1 386 614	1 482 302
FINANSINNEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		35 149	25 221	1 600	1 600
Rentekostnader		1 383 844	1 182 534	1 321 010	1 381 454
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-1 348 695	-1 157 313	-1 319 410	-1 379 854
RESULTAT		101 490	-519 288	67 204	102 448
Overført udekket tap		0	-519 288	0	0
Overført til dekning av udekket tap		101 490	0	0	0

Balanse 2024 Kirkeaksen borettslag orgnr: 994 076 671

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt		417 000	417 000
Bygninger		55 909 244	55 909 244
Garasjer		400 000	400 000
Andre fellesanlegg		23 011	28 886
Andre anleggsmidler		119 686	143 921
Sum varige driftsmidler	7	56 868 941	56 899 051
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		56 868 941	56 899 051
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Husleierestanse		20 294	23 387
Periodisering kostnader		132 339	113 780
Kundefordringer		22 930	5 260
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	8	205 169	158 791
Sum omløpsmidler		380 732	301 218
SUM EIENDELER		57 249 673	57 200 269

Balanse 2024 Kirkeaksen borettslag orgnr: 994 076 671

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		100 000	100 000
Udekket tap		-1 970 211	-2 071 701
Sum egenkapital	9	-1 870 211	-1 971 701
GJELD			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	10	24 251 303	24 311 351
Annen langsiktig gjeld	10	11 905 000	11 905 000
Borettsinnskudd	11	22 735 000	22 735 000
Sum langsiktig gjeld		58 891 303	58 951 351
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 693	12 424
Mellomregning		11 410	11 466
Leverandørgjeld		188 592	176 995
Skyldig trekk og avgifter		6 532	436
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 800	6 392
Påløpte renter		7 554	11 190
Annen kortsiktig gjeld		0	1 717
Sum kortsiktig gjeld		228 581	220 619
Sum gjeld		59 119 884	59 171 970
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 249 673	57 200 269
Pantstillelser	12	58 891 303	58 951 351

Kirkeaksen borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Perry Ræstad
Styreleder

Terje Guttormsen
Styremedlem

Astrid Johansen
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 valgang.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Inntektsføring

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

Anleggsmidler

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

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for påkostninger.

Fordringer

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

Verdsettelse tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
5100 Lønn til ansatte	0	51 136
5120 Ekstrahjelp	14 400	0
5150 Opptjente feriepenger	1 800	6 392
5400 Arbeidsgiveravgift	3 228	2 515
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	92	326
5800 Refusjon sykepenger	-1 617	-51 815
5820 Gr. lag ref. arbeidsgiveravgift	-1 617	-51 815
5821 Motkonto til ref.arb.g.avg	1 617	51 815
Sum	17 903	8 555

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget har fått utført diverse småjobber av beboere. Lønn for dette utgjør tilsammen kr 14 400,-. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

Honorar til styret er på kr 50 000,- hvorav kr 28 000,- er tilkjent styreleder.

Note 3 - Revisjon

	2024	2023
6700 Revisjon	6 850	5 150
Sum	6 850	5 150

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Drift/vedlikehold

	2024	2023
6601 Drift/vedlikehold bygg	55 938	126 756
6602 Drift/vedlikehold VVS	9 542	17 818
6603 Drift/vedlikehold elektro	0	14 836
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	76 961	55 367
6641 Vedlikehold etter lekkasje	0	512 873
6607 Drift/vedlikehold garasjer/motorvarmere	9 790	0
6608 Drift/vedlikehold heiser	28 045	12 589
Sum	180 276	740 238

Drift/vedlikehold

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

Note 5 - Forsikringer

	2024	2023
7500 Forsikringspremier	91 880	83 947
Sum	91 880	83 947

Borettslagenes Sikringsordning

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6390 Andre driftskostnader	0	3 290
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	900	0
7101 Bilgodtgjørelse avg.pliktig	280	0
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	0	253
7720 Generalforsamling	2 403	3 205
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	1 908	1 657
Sum	5 491	8 405

Note 7 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk.kost	Regnsk.verdi 01 01.	Tilg./avgang	Årets avskrivning	Regnsk. verdi 31.12.	Ansk. år
Tomt	417 000	417 000			417 000	2009
Bygninger	52 833 000	52 833 000			52 833 000	2009
Garasje	400 000	400 000			400 000	2015/2016
Næringsseksjon	3 076 244	3 076 244			3 076 244	2017
Miljøstasjon	58 750	28 886		5 875	23 011	2018
Motorvarmer/ladestasjon	45 000	42 000		4 500	37 500	2023
Snøfreser	18 950	7 580		3 790	3 790	2020
Video porttelefonsystem	159 450	94 341		15 945	78 396	2019
Sum varige driftsmidler	57 008 394	56 899 051		30 110	56 868 941	

Bygninger, avskrivning

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

Tomt

Tomteverdien er estimert til kr 417.000,-

Note 8 - Bankinnskudd

	2024	2023
1920 Driftskonto 1503.10.74891	199 477	158 303
1950 Skattetrekkskto 1503.59.13928	5 692	488
Sum	205 169	158 791

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

Note 9 - Egenkapital

	2024	2023
Andelskapital	100 000	100 000
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-2 071 701	-1 552 413
Årets resultat	101 490	-519 288
Sum egenkapital pr. 31.12.	-1 870 211	-1 971 701

Negativ egenkapital - verdi bygninger

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

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 20.

Note 10 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Vedlikehold	Innfr.lån + ferdigstillelse e.vannlekkasje	Bygninger
Lånenummer:	16366669039	12137579942	12300107069
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2019	2009
Rentesats:	5.70 %	5.70 %	5.70 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	30.12.2052	30.12.2058	30.06.2049
Opprinnelig lånebeløp:	1 400 000	4 675 500	30 515 000
Lånesaldo 01.01:	1 378 563	4 322 788	18 610 000
Avdrag i perioden:	19 427	40 621	0
Lånesaldo 31.12:	1 359 135	4 282 168	18 610 000
Saldo 5 år frem i tid:	1 243 821	4 040 909	18 354 678
Andelssaldo 01.01:	0	0	11 905 000
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	0
Andelssaldo 31.12:	0	0	11 905 000
Sum pantegjeld for lån:	1 359 135	4 282 168	30 515 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137579942	12	251 115	3 013 380
	8	158 599	1 268 792
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12300107069	1	2 070 000	2 070 000
	1	2 040 000	2 040 000
	1	1 920 000	1 920 000
	2	1 890 000	3 780 000
	1	1 020 000	1 020 000
	2	990 000	1 980 000
	1	950 000	950 000
	5	875 000	4 375 000
	1	475 000	475 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366669039	12	79 702	956 424
	8	50 338	402 704
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12300107069 har første avdrag 30.12.2029 med kr 255 322	1	2 070 000	4 733
	1	2 040 000	4 665
	1	1 920 000	4 390

Pantegjeld

2	1 890 000	4 322
1	1 020 000	2 332
2	990 000	2 264
1	950 000	2 172
5	875 000	2 001
1	475 000	1 086

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 pantelikkerhet 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 pantelikret gjeld.

Note 11 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 Borettsinnskudd	22 735 000	22 735 000
Sum	22 735 000	22 735 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 56 726 244,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 58 891 303,- pr. 31.12.

Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	80 599	-718 432
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	101 490	-519 288
Tilbakeføring avskrivninger	30 110	28 610
Avdrag langsiktige lån	-60 048	-465 291
Påkostninger	0	-45 000
Annen langsiktig gjeld	0	400 000
Opptak av langsiktig gjeld	0	1 400 000
B. Årets endring disponible midler	71 552	799 031
C. Disponible midler	152 151	80 599
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	380 732	301 218
Kortsiktig gjeld	-228 581	-220 619
Disponible midler	152 151	80 599

Resultat og balanse med noter for Kirkeaksen borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kirkeaksen borettslag

Styreleder	Perry Ræstad (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Terje Guttormsen (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Astrid Johansen (sign.)	24.03.2025



Til generalforsamlingen i Kirkeaksen borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kirkeaksen 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, 27. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Mads Bjørkly'.

Mads Bjørkly
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kirkeaksen borettslag onsdag 09.04.2025 kl. 17:00 - Fagforeningshuset.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges: Perry Ræstad, styreleder

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær velges: Vilde Fagerheim, Helgeland BBL

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

Vedtak:

Til å signere protokollen velges: Mailen Loftfjell

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

Vedtak:

Av lagets andelseiere møtte 11 stemmeberettigede. Det forelå 1 fullmakt.

Til sammen 12 stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

Vedtak:

Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Vedtak:

Årsregnskapet godkjennes.

4. Innkledning av røstvegger, fasadeendring og lånepptak.

Det er jobbet med en løsning med innkledning begge røstvegger vest,øst med trapperom i sør. Dette for å unngå problemet med vanninntregning. Prisen er ikke helt avklart, men det tas høyde for en prosjektsum på inntil 3,3 mill.

Vedtak:

Røstvegger vest,øst med trapperom i sør kles inn.

For å finansiere prosjektet, gis styret fullmakt til å ta opp lån på inntil kr 3300 000,- med en løpetid på inntil 40 år.

Styret gis også fullmakt til å refinansiere og innkludere av lån nr 1213 75 79942 med restsaldo kr 4240000,- + påløpte renter og lån nr 1636 66 69039 med restsaldo kr 1338600,- + påløpte renter, og å utvide løpetid med inntil 40 nye år.
Dvs et nytt lån på inntil kr 8 900 000,- med løpetid på inntil 40 år.

Som sikkerhet for lånet tilbys pant i borettslagets eiendommer gnr 20, bnr 542, og bnr 982, samt 50% av gnr 20, bnr 983 i Rana kommune, om nødvendig foran borettsinnskuddene.

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styremedlemmer for 2 år

På valg er: Terje Guttormsen og Astrid Johansen

Vedtak:

Som styremedlem velges: Terje Guttormsen og Astrid Johansen

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg er: Magne Thomassen

Vedtak:

Som varamedlem velges: Magne Thomassen

5.3 Valgkomite for 1 år

På valg er: Mailen Loftfjell og Simon Ågheim Kalkenberg

Vedtak:

Som valgkomite velges: Mailen Loftfjell og Simon Ågheim Kalkenberg

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

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

Vedtak:

Delegat: Perry Ræstad

Varadelegert: Magne Thomassen

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden onsdag 17.04.2024 til onsdag 09.04.2025.

Vedtak:

Styrets godtgjørelse videreføres og settes til kr 50 000,-. Styret fordeler selv beløpet mellom seg. I tillegg gis styret fullmakt til å ta timebetalt for vedlikeholdsarbeid framover. Styret kan også betale lønn til andre i borettslaget.

Protokoll for Kirkeaksen borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Perry Ræstad (sign.)
Mailen Loftfjell (sign.)

10.04.2025
14.05.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Kirkeaksen borettslag onsdag 17.12.2025 kl. 12:00 - Digital gjennomføring.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges: Vilde Fagerheim, Helgeland BBL

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Til å føre protokollen velges: Vilde Fagerheim, Helgeland BBL

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

Vedtak:

Til å signere protokollen sammen med møteleder velges: Perry Ræstad

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Antall møtte med stemmerett: 11

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkalling og saksliste godkjennes.

2. Skifte av revisor

Borettslagets revisor gjøre endringer, og det må velges revisor på nytt.

Helgeland BBL har innhentet tilbud fra flere revisorer, og den som har gitt det rimeligste tilbudet til borettslaget er Helgeland Revisjon AS

Vedtak:

Helgeland Revisjon AS med orgnr 823130422 velges til ny revisor for borettslaget.

Protokoll ekstraordinært møte for Kirkeaksen borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Vilde Fagerheim (sign.)	18.12.2025
Protokollvitne	Perry Ræstad (sign.)	18.12.2025

VEDTEKTER

for Kirkeaksen borettslag org nr. 994 076 671

tilknyttet
Mo og Omegn boligbyggelag

Vedtatt på stiftelsesmøte den 01.04.09 og sist endret på generalforsamling
10.04.14

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Kirkeaksen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) 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 5000,-.
- (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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) 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 besluttet 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. Det kan velges inntil 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.

(4) Styret skal utpeke 2 personer av styrets medlemmer til å stille som kirkeaksens brl sine representanter i styret til sameiet søndre gate 15.

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.

12-1 Garasjer/parkeringsplasser (endret på ordinær gf 10.04.14)

Fortrinnsrett/prioritering ved omsetning av garasjer og parkeringsplasser i sokkeletasje:

- | | | |
|----|---------------------------|-------------------------|
| a) | Garasje ute | 1. Beboere uten garasje |
| | | 2. Beboere med garasje |
| | | 3. Borettslaget |
| | | 4. Åpent marked |
| b) | Parkeringsplass i sokkel: | 1. Beboere uten garasje |
| | | 2. Beboere med garasje |
| | | 3. Borettslaget |

Ikke aktuelt med eiere utenom borettslaget her på grunn av boder og tilgang til oppganger fra parkeringsareal.

ORDENSREGLER FOR KIRKEAKSEN BORETTSLAG

SIST ENDRET VED GENERALFORSAMLING 29. APRIL 2010

1. Formål og omfang

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

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

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200 og 0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

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

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- At avtrekksvifte på kjøkken brukes ved matlaging, slik at brannalarm ikke utløses unødig.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At resting av tøy, teppebanking og lignende fra verandaer og svalganger eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At verandaen ikke benyttes som lagringsplass for søppel. Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

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

4. Fellesarealer

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

Søppelkasser er beregnet til husholdningsavfall. Papir/papp og mat/restavfall sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes på spesielle oppsamlingsplasser for dette formålet, ikke ved Kirkeaksen. Større avfall besørages bortkjørt av beboerne. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes i utgangspunktet fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner, rullatorer og sykler kan imidlertid plasseres under trapperepos i første etasje i inngangene. Utemøbler på svalganger er tillatt, men må ikke være til sjenanse eller til hinder for ferdsel. Beboerne i hver etasje blir enige. Ved tvil/tvist avgjør styret i hver enkelt sak.

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

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

Parkeringsregler vil utarbeides i samarbeid med Iliaden eiendom.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Hunder skal holdes i bånd. Det skal tas spesielt hensyn til allergikere.

7. Andre bestemmelser

Svalganger måkes og spyles/kostes av beboerne i hver etasje. Parkeringsareal i sokkel rengjøres av de som disponerer parkeringsplass der. Styret vil organisere dette, og sørge for at nødvendig utstyr/materiell er tilgjengelig.

Utearealene rundt bygget spyles og rakes ved dugnad blant beboerne, vår og høst. Styret vil organisere dette, og sørge for at nødvendig utstyr/materiell er tilgjengelig.

Spyling og måking av parkeringsarealer gjøres ved kjøp av tjenester i samarbeid med Iliaden Eiendom.

Utvendige blomsterkasser er ikke tillatt hengt på verandaer eller svalganger. Balkongflagg er tillatt og det skal tilstrebes likhet mellom balkongene.

8. Brudd på ordensreglene

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Søndre gate 7
8624 MO I RANA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristine Langfjell

Telefon: 481 53 557
E-post: kristine.langfjell@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 viderefordlet 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