



aktiv.

Øvrebakken 9, 8613 MO I RANA

**Selfors: Bo godt i leilighet i 1.etasje
med veranda og markterrasse**



Eiendomsmegler MNEF

Amanda Varem

Mobil 480 56 343

E-post amanda.varem@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 300 000,-
Fellesgjeld:	Kr 422 065,-
Omkostn.:	Kr 8 883,-
Total ink omk.:	Kr 2 730 948,-
Felleskostn.:	Kr 6 705,-
Selger:	Dødsbo v/ fullmektig Marit Wisthus
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	1954
BRA-i/BRA Total	66/77 kvm
Tomtstr.:	33200 kvm
Soverom:	2
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 99, bnr. 553
Andelsnr.:	67
Oppdragsnr.:	1807260150

Selfors: Bo godt i leilighet i 1.etasje med veranda og markterrasse

Velkommen til Øvrebakken 9!

Leiligheten ligger lett tilgjengelig i 1.etasje, få trappetrinn opp fra bakkenivå og er planløst over en og samme etasje. Her finner man gang, bad, to soverom, kjøkken og stue med spise- og stue. To boder i kjeller og en bod på loftet til benyttelse.

Fra stue er det utgang til en flott hage med veranda og markterrasse. Hage er rikt beplantet, og sommerstid vil man her se alt fra snøballtre, gullbregne, homle, valmue, tulipaner og skogskjegg som benyttes som hekk. Firemannsboligen ligger på et høydedrag hvor man har godt lysinnslipp og lang solgang.

Hvitevarer som følger med i handelen: komb. frys/kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin i kjøkkenet. I tillegg medfølger vaskemaskin og frysenskap plassert i kjeller.

Leiligheten ligger i et elder borettslag hvor man har goder som svært godt med lagringsplass, og felles vaskerom. Andelseieren har fått plassere varmtvannsbereder og vaskemaskin i fellesareal i kjelleren.

Kort vei til nærmeste matbutikk, busstopp m.m.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	68
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 kvm

BRA - e: 11 kvm

BRA totalt: 77 kvm

TBA: 25 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 11 kvm Bod, bod 2

1. etasje

BRA-i: 66 kvm Gang, bad, soverom, kjøkken, stue, soverom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 kvm

Ikke målbare arealer

Bod loft har ALM 14 kvm.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres ifølge boligbyggetlaget av denne andelen. Det gjøres oppmerksom på at disponering av boder på borettslagets fellesarealer kan endres som følge av vedtak i borettslaget.

Tomtetype

Eiet, felles tomt.

Tomtestørrelse

33200 kvm

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tilnærmet plan tomt med fellesareal, plener og noen beplantninger. I praksis har beboerne benyttet to parkeringsplasser hver, og det har vært enighet om at de benytter hver deres del av hagen. Hagen som benyttes av denne andelen er riktig beplantet med bl.a snøballtre, gullbregne, humle, valmue, tulipaner, skogskjegg som hekk, rododendron m.v.

Det gjøres oppmerksom på at benyttelse av parkeringsplasser og hage er en praktisk enighet som tidligere beboere har blitt enige om. Det er ikke gitt at denne ordningen skal beholdes til evig tid. Tomten er felles, hage og parkeringsplasser kan derfor som utgangspunkt fritt benyttes av andre. Hos boligbyggelaget er parkering registrert som "uspesifisert parkering".

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et rolig strøk på Selfors, Mo i Rana. Området har nærhet til barneskole, barnehage, sykehus/legevakt og dagligvarebutikk. Det er kort vei til Selforslia med lysløype og turstier, som gir gode muligheter for friluftaktiviteter. Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate, og er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Helgeland BBL v/ John Roer Hansen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Tak- og veggkonstruksjon: 4-mannsbolig oppført med bindingsverk og utvendig stående kledning på grunnmur av betong/mur. Taket er tekket med stålplater. Vinduer i hovedsak med 2-lags isolerglass.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer fra perioden 2006-2012.

Dører: Bygningen har teak hovedytterdør inn til leiligheten, felles malt hovedytterdør og

malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong og markterrasse oppført mot vest med dekke av trykkimp.materialer. Rekkverk med malte stående bord. Trapp ned til markterrasse. Målt rekkverkshøyde til 95 cm.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag. Største målte planavvik gjennom stue og gang på 40 mm.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Rom Under Terreng: Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

TG2

Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. I den ene boden er det i overgangen mellom gulv og vegg fuktmerker og tegn til fuktinnsig.

Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er kappet ut et lite stykke i nedre kant av baderomsplaten ved rørkassen for en rørstuss som kommer ut av kassen.

Konsekvens/tiltak: Bør undersøkes nærmere og utbedres.

1. Etasje - Kjøkken - Avtrekk

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

Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Vannledninger

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Anlegget bør sjekkes av fagperson.

TG3

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt palavvik gjennom hele stue og gang på 40 mm.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det

vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TGIU

Tak- og veggkonstruksjon

4-mannsbolig oppført med bindingsverk og utvendig stående kledning på grunnmur av betong/mur. Taket er tekket med stålplater. Vinduer i hovedsak med 2-lags isolerglass.

Andre utvendige forhold

Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert, kun beskrevet.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier

Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt.

vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

Andre tomteforhold

Byggegrunn, drenering, grunnmur og fundamenter, forstøtningsmurer, terrengforhold, utvendig vann- og

avløpsledninger er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Kartet viser fire klasser: «særlig høy aktsomhet» (lilla farge), «høy aktsomhet» (rosa farge), «moderat til lav aktsomhet» (gul farge) og «usikker aktsomhet» (grå farge).

Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold. I noen områder i Norge er mange boliger målt for radon, i andre få eller ingen.

Dette kartet er utviklet ved at kunnskap om andel høye radonkonsentrasjoner i boliger som ligger på kjent geologi er overført til andre områder med tilsvarende geologiske forhold. «særlig høy aktsomhet» er en selvstendig klasse som også finnes i egne alunskiferkart. I områder

markert med «høy aktsomhet», er det beregnet at minst 20 % av boligene har radonkonsentrasjoner over øvre anbefalte grenseverdi på 200 Bq/m³ i første etasje.

Fullmektig har i tillegg opplyst:

- litt treig ytterdør inn til leiligheten.
- blande batteri vask litt uberegnelig. Litt løst. Mulig burde vært byttet.

Generell kommentar fra megler:

Leiligheten er ikke oppusset i nyere tid, og det må påregnes normal bruks/aldersslitasje.

Verditakst

Kr 2 300 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Kommentar fra selger: Inngangsdør til leiligheten er litt treg

Standard

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning med laminerte malte slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål. Det er Kitchen Board på veggen mellom overskap og kjøkkenbenk, og belysning under overskapene. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøl/frysenskap og komfyr. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Baderom med vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler, baderomsplater på veggene og malte MDF-plank i himling. Ifølge tidligere salgsoppgaver ble badet renoveret i 2012. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

Innvendige overflater:

Gulv: Belagt med en kombinasjon av laminat og banebelegg.

Vegger: En kombinasjon av malt trepanel, tapet og malte MDF-plater.

Himling: En kombinasjon av malt trepanel og malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannledninger i en kombinasjon av rør i rør og platebelagte kobberør. Hovedstoppekran er montert i kjelleren.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmesentral: Luft til luft varmepumpe.
- Varmtvannstank: 200 liters varmtvannsbereder fra 2018, plassert i en bod i kjelleren.

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.

Hvitevarer

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

Hvitevarer som følger med i handelen: komb. frys/kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin i kjøkkenet. I tillegg medfølger vaskemaskin og fryseskap plassert i kjeller. Det er trekt egen strøm fra leiligheten til vaskemaskin i kjeller.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Montert varmepumpe.

2021:

- Anlegget ble sist kontrollert av Linea 03.05.2021. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

2018:

- 200 liters v/v-bereder fra 2018 plassert i den ene boden i kjelleren.

2015:

- Montert mer kjøkkenskap, ekstra skuffeseksjon på langs ene vegg i kjøkkenet.
- Montert ny kjøkkenkran (antagelig i 2025).

2012:

- I flg. tidligere salgsoppgave/egenerklæring ble badet renoverte 2012. Tidligere eier opplyste at arbeid ble utført av Beleggsenteret, Mo Elektro og delvis dugnad. Det må derfor påberegnes at det er gjort egenarbeid med badet. Det er senere montert baderomsskap.
- I flg. tidligere eier byttet borettslaget yttertak i 2012.

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

I praksis har det vært slik at andelen har benyttet to parkeringsplasser utenfor firemannsboligen. Det gjøres oppmerksom på at tomten er felles for hele borettslaget, og at disse plassene derfor fritt kan benyttes også av andre i borettslaget. Hos boligbyggelaget er parkering registrert som "uspesifisert".

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring, polisenummer SP563237

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen har oppvarming med luft-til-luft varmepumpe og vedovn. Badet er utstyrt med elektriske varmekabler i gulvet.

Borettslaget styre opplyser: der det er montert varmepumpe er det viktig at beboer er kjent med at dem selv har alt vedlikeholdsansvaret og at det er de som må dekke eventuelle reparasjoner ved lekkasje eller skader på veggen. Styret vurderer også plassering for å unngå at naboer plages av støy eller vibrasjoner og vi informerer om at beboer må ha en plan for avrenning av kondensvann, slik at det ikke skaper

isproblemer eller fuktskader på fellesarealer.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

D

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 2 300 000

Omkostninger kjøper

2 300 000 (Prisantydning)

422 065 (Andel av fellesgjeld)

2 722 065 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 493 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

8 883 (Omkostninger totalt)

17 783 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

2 730 948 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 739 848 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 742 648 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 635 533 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 542 130 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnaden inkluderer kabel-tv og internett, drift/vedlikehold av borettslagets bygningsmasse, avdrag/renter andel fellesgjeld, felles forsikringer, kommunale avgifter, strøm fellesareal, styre/forretningsfører/revisjonshonorarer m.m.

- Endringsvarsel felleskostnader info: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- Andre relevante opplysninger: Borettslaget er tilknyttet sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 705

Andel Fellesgjeld

Kr 422 065

Fellesgjeld pr. dato

19.03.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Selfors Borettslag A/I

Organisasjonsnummer

948129485

Andelsnummer

67

Om borettslaget

Selfors borettslag består av 98 leiligheter og er lokalisert i Rana kommune med organisasjonsnummer 948 129 485. Forretningsfører for selskapet er Mo og Omegn boligbyggelag.

Vedtatte saker:

- Styret mener dette hører inn under fortløpende vedlikehold.
- Styret ser ingen grunn til å utføre Radon sjekk i borettslaget.
- Styret gis fullmakt til å gjennomføre omdisponere eiendom fra plen til parkeringsplass. Herunder å innhente nødvendig godkjenning fra Rana kommune, velge entreprenør, og gjennomføring.

Pågående saker:

- Oppfølging av drenerings arbeidet. I løpet av våren, må vi erstatte et par plattinger, en skillevegg og legge noe asfalt for å få ferdigstilt drenerings arbeidet.
- Følgende adresser har fått ny drenering og kjellernedgang: Elvebakken 9, 3, 1, Ulvestien 1 og Hubergveien 17. I Øvrebakken 7, 8, Elvebakken 7 og Hubergveien 9 er «bare» dreneringen tatt.

- Maling av Øvrebakken 1-3-5-7. Her må vi ta en liten runde i løpet av våren for å se om det er behov for å så inn noe plen etter at det ble brukt lift når de malte.
- Oppfølging i forbindelse med at Rana Kommune har byttet vann og avløp i Skipper Nilsens gt, Øvrebakken og Hubergveien 12 & 17. Det gjenstår litt småplukk når det gjelder å sette områdene tilbake i stand igjen. Dette blir gjort til våren.
- Oppfølging av pålegg fra Rana Kommune. Separering av overvann, taknedløp måtte kobles fra i Skipper Nilsens gt, Øvrebakken og Hubergveien 12.
- Montering av ekspansjons tanker på alle adressene som ble berørt av kommunens bytte av vann og avløp. Til sammen 18 ekspansjonstanker er satt inn.
- Fremover ønsker styret å jobbe med de tilbakemeldingene vi får i forbindelse med beboermøtet. Men vi har fortsatt noen dreneringer som skulle ha vært tatt, det er ønsker om bedre parkeringsmuligheter for en del boliger som mangler plasserer i dag, det er også en del som klager på trekkfulle hus, der veggene ennå ikke er byttet.

Mer informasjon leses i innkalling til generalforsamling i Selfors Borettslag som ligger vedlagt i salgsoppgave.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 16368838210, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 19-03-2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 67

Saldo per 19-03-2026: kr 44328907

Andel av saldo: kr 422066

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.06.2059)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Sikring mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes

Sikringsordning AS org.nr. 998102391 fra 01.01.2013.

Oppsigelse før 1.des med virkning fra kommende årsskifte.

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

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

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (608 161,-)

Årsresultat for 2024: -3 397 625,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Styret gis fullmakt til å gjennomføre omdisponere eiendom fra plen til parkeringsplass. Herunder å innhente nødvendig gorkjenning fra Rana kommune, velge entreprenør, og gjennomføring.

Styret vil kontakte firma for å undersøke vedlikeholdsbehov for ytterdør, trapp, vinduer og balkongdør.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Innkome saker fra en andelseier: Ytterdør kuldeinngang Dørstokk og brett under døra, Trapp må festes, Flere vinduer må sjekkes for trekk, Balkongdør går ikke og lukke skikkelig / kuldetrekk, Isolering vindfang, Radonsjekk, Evt. utbygging av vindfang i regi av borettslaget.

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

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

Vedtekter/husordensregler

Oppsummering innkalling til generalforsamling 17.03.25:

- Innkomne saker fra andelseiere om omdisponering av eiendom fra plen til parkeringsplass, diverse påpekt behov for vedlikehold.
- Styre jobber oppsummerer rundt hva som er blitt gjort det siste året, etter tidligere generalforsamling bl.a dreneringsarbeider, maling, oppfølging rundt bytte av vann og avløp i enkelte gater m.v.

Vedtatte og planlagte endringer kan påvirke størrelsen på felleskostnadene.

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

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

Dyrehold

Det tillates ikke å holde husdyr uten spesiell tillatelse fra styret i hvert enkelt tilfelle og samtykke fra de øvrige borettsshavere i samme hus.

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, ledninger med tilbehør etter leilighetens sikringsskap, 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, ledninger med tilbehør fra sikringsskap, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- / hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Dugnad

Snørydding og sandstrøing må foretas eller tur av hver enkelt borettsshavere i den utstrekning det er nødvendig innenfor det areal som naturlig hører til det hus vedkommende bor i.

Kjellergolv og kjellervinduer i fellesrom skal gjøres rene hver uke etter tur.

Trappevask foretas hver tirsdag og fredag etter tur. Likeledes foretas rengjøring av vindu i trappeoppgang hver 14. dag etter tur.

Forretningsfører

Forretningsfører

Helgeland Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 99, bruksnummer 553 i Rana kommune. Andelsnr. 67 i Selfors Borettslag A/l med orgnr. 948129485

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1833/99/553:

03.09.1963 - Dokumentnr: 2924 - Skjønn

Elektriske kraftlinjer

Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.2012 - Dokumentnr: 949494 - Festenummer gitt bruksnummer

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1833 Gnr:99 Bnr:4

09.11.2012 - Dokumentnr: 949494 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:1833 Gnr:99 Bnr:4 Fnr:42

16.01.2024 - Dokumentnr: 984401 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1833 Gnr:99 Bnr:604

Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er mottatt ferdigattest for alle fire firemannsboligene. Det er vanskelig å skille disse fra hverandre, men alle bygningsarbeidene er bekreftet avsluttet i 1955. Når man måler bygge godkjente tegninger opp mot dagens bruk av leiligheten kan man se at det er tatt ned vegg mot det som tidligere har vært et soverom, som nå er benyttet til spisestue. Det bemerkes at tegning ikke har rombenevnelse for alle rom.

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: Område for boliger med tilhørende anlegg.

Eiendommen følger eldre reguleringsplan 'Området vest for FV 775, Selfors' (plan-ID 4003) og eldre reguleringsplan 'Område ved Selfors bru' (plan-ID 4010). I plan 4003 er 25 384 kvadratmeter av eiendommen regulert til boliger, og i plan 4010 er 775 kvadratmeter regulert til boliger.. Plan 4003 trådte i kraft 01.03.1955, og plan 4010 trådte i kraft 28.10.1959.

Eiendommen følger Kommunedelplan for Mo og omegn (KDP2013), med ikraftttredelse 16.06.2014. Et delareal på 30 481 kvadratmeter er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse.

I henhold til kommunedelplanen er det oppstartet reguleringsplanarbeid for et nytt område ved Selforsparken, med formål om offentlig sykehjem.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H910 i kommuneplanen, som angir at gjeldende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene. Styret i borettslaget må kontaktes for å avklare om man blir gitt anledning til å leie ut andelen.

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

Ledig for snarlig overtagelse/avklares ved budgivning.

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,70 % av kjøpesum, min kr 42000 for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12000,- oppgjørshonorar kr 5900,- og visninger i ut over første visning kr 2000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 23646,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, tgl. sikring, opplysninger fra kommune og boligbyggelag, tilstandsrapport. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 25000,- samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Andre forsikringer

Borettslaget er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenr SP563237.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Ansvarlig megler

Amanda Varem
Eiendomsmegler MNEF
amanda.varem@aktiv.no
Tlf: 480 56 343

Ansvarlig megler bistås av

Amanda Varem
Eiendomsmegler MNEF
amanda.varem@aktiv.no
Tlf: 480 56 343

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

15.04.2026





















Øvrebakken 9



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Øvrebakken 9, 8613 MO I RANA

 RANA kommune

 gnr. 99, bnr. 553

 Andelsnummer 67

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 25.03.2026

Oppdragsnr.: 10865-1468

Eiendomsverdi ref nr: DG5169

Autorisert foretak: Helgeland BBL

Sertifisert Takstingeniør: John-Roger Hansen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Helbo Takst

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

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

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

Rapportansvarlig

John-Roger Hansen

John-Roger Hansen

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



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

Leiligheten holder en normal standard innvendig, og er generelt godt vedlikeholdt.

De bygningstekniske konstruksjoner virker solid utført iht. byggeskikken på den tiden eiendommen ble oppført.

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

4-mannsbolig oppført med bindingsverk og utvendig stående kledning på grunnmur av betong/mur. Taket er tekket med stålplater. Vinduer i hovedsak med 2-lags isolerglass.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer fra perioden 2006-2012
Bygningen har teak hovedytterdør inn til leiligheten, felles malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkong og markterasse oppført mot vest med dekke av trykkimp.materialer. Rekkverk med malte stående bord. Trapp ned til markterasse. Målt rekkverkshøyde til 95 cm.
Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert, kun beskrevet.
Rapporten grenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier
Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.
Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv belagt med en kombinasjon av laminat og banebelegg.
Vegger i en kombinasjon av malt trepanel, tapet og malte mdf-plater.
Himlinger i en kombinasjon av malt trepanel og malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Største målte planavvik gjennom stue og gang på 40 mm.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har malt tretrapp med banebelegg i felles trapperom.
Innvendig har boligen malte glatte dører med pyntespeil og malte formpressede dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. I fgl. tidligere salgsoppgave/egenerklæring ble badet renoverte 2012.
Veggene har baderomsplater. Himling lagt med malte mdf-plank. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i i skillevegg mellom kjøkken og badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte malte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Kitchen Board lagt på veggen mellom overskapene og kjøkkenbenken. Belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøl/frysenskap og komfyr ved befaring.
Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i en kombinasjon av rør i rør og platebelagte kobberør.
Hovedstoppekran montert i kjelleren.
Synlige avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Luft til luft varmepumpe.
200 liters v/v-bereder fra 2018 plassert i den ene boden i kjelleren.
Sikringsskapet med automatsikringer er plassert ute i felle trappegang.
Salget er ett fullmektigsalg og egenerklæring er ikke utfylt.
Eierinformasjonen på det elektriske anlegget er dermed begrenset.
Anlegget ble sist kontrollert av Linea 03.05.2021.
Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

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

[Gå til side](#)

Følgende forhold er vurdert opp mot åpenbar fare for helse, miljø

Beskrivelse av eiendommen

og sikkerhet (HMS), men det settes ikke tilstandsgrad (TG) iht. NS 3600:2025 punkt 12.9.

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	77 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	77 m ²
Totalpris	2 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 050 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

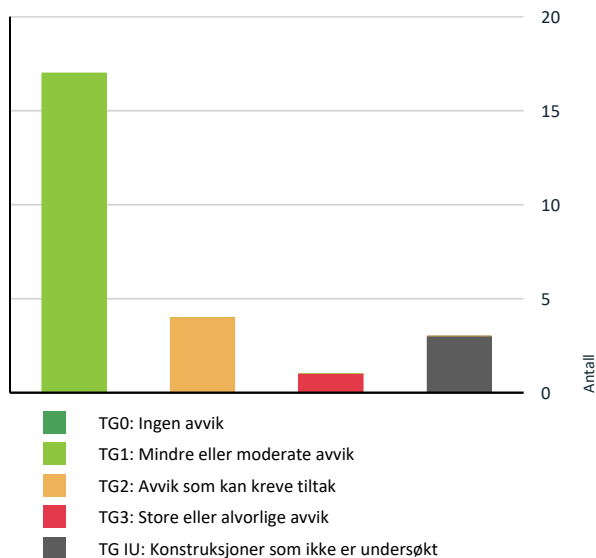
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

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

Det ene soverommet tatt inn som en del av stuen

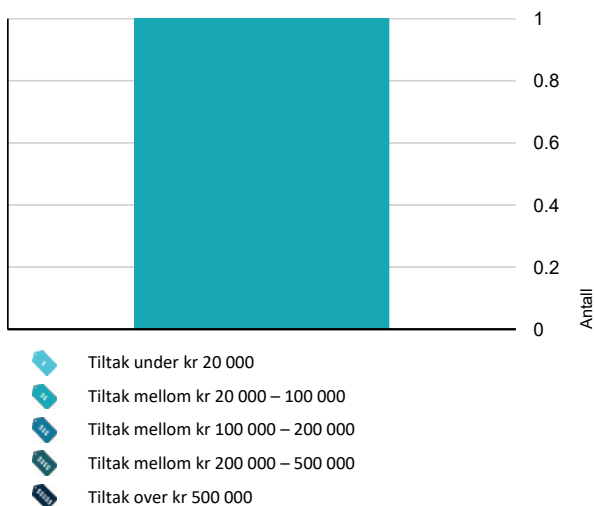
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Tak- og veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [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 [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1954

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Anvendelse

Andelsleilighet for eget bruk

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Tak- og veggkonstruksjon

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

4-mannsbolig oppført med bindingsverk og utvendig stående kledning på grunnmur av betong/mur. Taket er tekket med stålplater. Vinduer i hovedsak med 2-lags isolerglass.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer fra perioden 2006-2012



Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør inn til leiligheten, felles malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

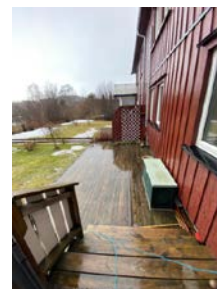
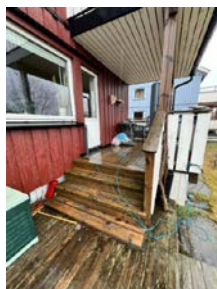
Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong og markterrasse oppført mot vest med dekke av trykkimp.materialer. Rekkverk med malte stående bord. Trapp ned til markterrasse. Målt rekkverkshøyde til 95 cm.



TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert, kun beskrevet.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulv belagt med en kombinasjon av laminat og banebelegg.
Vegger i en kombinasjon av malt trepanel, tapet og malte MDF-plater.
Himlinger i en kombinasjon av malt trepanel og malte plater.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Største målte planavvik gjennom stue og gang på 40 mm.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt palavvik gjennom hele stue og gang på 40 mm.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

I den ene boden er det i overgangen mellom gulv og vegg fuktmerker og tegn til fuktinnsig.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med banebelegg i felles trapperom.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte glatte dører med pyntespeil og malte formpressede dører.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
I flg. tidligere salgsoppgave/egenerklæring ble badet renoverte 2012.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Himling lagt med malte mdf-plank.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kappet ut et lite stykke i nedre kant av baderomsplaten ved rørkassen for en rørstuss som kommer ut av kassen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør undersøkes nærmere og utbedres.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

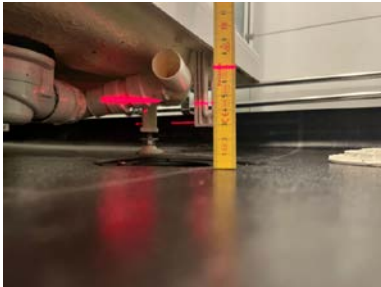
Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i i skillevegg mellom kjøkken og badet. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte malte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Kitchen Board lagt på veggen mellom overskapene og kjøkkenbenken. Belysning under overskap.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøøl/frysenskap og komfyr ved befarings.

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i en kombinasjon av rør i rør og platebelagte kobberør.
Hovedstoppekran montert i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2024

Kilde: Kontaktperson



! TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

200 liters v/v-bereder fra 2018 plassert i den ene boden i kjelleren.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Sikringsskapet med automatsikringer er plassert ute i felle trappegang.

Salget er ett fullmektigsalg og egenerklæring er ikke utfylt. Eierinformasjonen på det elektriske anlegget er dermed begrenset.

Anlegget ble sist kontrollert av Linea 03.05.2021.

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

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ukjent

Salget er et fullmaktsalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen på det elektriske anlegget er dermed begrenset.

Inntak og sikringsskap

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

Nei



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Andre tomteforhold

Beskrivelse

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

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

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

77 m²/66 m²

*Boligbygg med flere boenheter : Gang, Bad, 2
Soverom, Kjøkken, Stue, 3 Bod*

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 050 000

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

2 700 000

Tillegg for andel fellesformue	+	30 599
Fradrag for andel felles gjeld	-	411 533

Konklusjon markedsverdi

2 300 000

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	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Øvrebakken 5 ,8613 MO I RANA 66 m² 1954 2 sov	23-06-2025	2 990 000	2 950 000	429 000	3 379 000	51 197
2 Øvrebakken 9 ,8613 MO I RANA 65 m² 1955 2 sov	19-06-2025	2 490 000	2 490 000	426 469	2 916 469	44 869
3 Krokveien 1B ,8613 MO I RANA 69 m² 1964 2 sov	09-03-2025	3 000 000	2 900 000	134 789	3 034 789	43 982
4 Krokveien 2C ,8613 MO I RANA 70 m² 1964 2 sov	16-10-2025	2 900 000	2 900 000	130 587	3 030 587	42 684
5 Sjøforsgata 20A ,8613 MO I RANA 76 m² 1968 1 sov	19-03-2025	2 300 000	2 300 000	358 403	2 658 403	34 979
6 Sjøforsgata 20D ,8613 MO I RANA 66 m² 1968 1 sov	30-01-2025	2 200 000	2 250 000	346 463	2 596 463	33 720
7 Sjøforsgata 20C ,8613 MO I RANA 69 m² 1968 1 sov	11-09-2025	2 100 000	2 050 000	340 909	2 390 909	33 675
8 Sjøforsgata 20D ,8613 MO I RANA 57 m² 1968 1 sov	24-10-2024	2 050 000	2 000 000	351 836	2 351 836	33 124

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	80 460
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	80 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 030 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 950 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 950 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	100 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 050 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

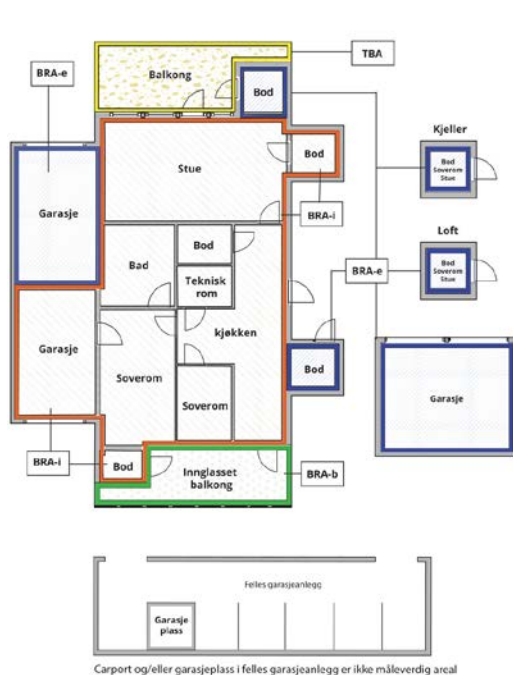
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	66			66	25		66
Kjeller		11		11			11
Loft						14	14
SUM	66	11			25	14	91
SUM BRA	77						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, bad, soverom, kjøkken, stue, soverom 2		
Kjeller		Bod, bod 2	
Loft		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger, men det er avvik fra disse.
Det ene soverommet tatt inn som en del av stuen

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	John-Roger Hansen	Takstingeniør
	Olaf Karstensen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	99	553		0	42111.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øvrebakken 9

Hjemmelshaver

Selfors Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/SELFORS BORETTSLAG	948129485	H0101	Helgeland BBL	Hauknes Ingrid

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende		Opprinnelig innskudd		Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
67	100	31.12.2025	4 500	31.12.2025	30 599	31.12.2025	411 533	31.12.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	9 800
Omløpsmidler:	7 109 328	Samlet innskuddskapital:	597 200
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 44 791 460
Disponible midler:	6 171 272	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	45 388 660

Kommentar

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i ett rolig strøk på Selfors. Nært til barneskole, barnehage, sykehus/legevakt og til dagligvarebutikk på Selfors. Kort vei til Selforslia med lysløype og turstier.

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

Plan 4003 Området vest for FV 775, Selfors. Plantype eldre reguleringsplan med status endelig vedtatt arealplan.

Ikrafttredelse 01.03.1955

Formål Friluftsområde

Delareal 25 384 m

Formål Boliger

Delareal 5 230 m

Formål Kjørevei

Delareal 2 m

Formål Allmennyttig formål - kirke

Plan 4010 Navn Område ved Selfors bru. Plantype eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 28.10.1959

Formål Boliger

Om tomten

Opparbeidet tilnærmet plan tomt med fellesareal, plener og noen beplantninger.

Tinglyste/andre forhold

Det er opplagt egen kurs til vaskemaskinen som står i vaskerommet i kjelleren.

Kjøl/fryseskapet som står i den ene boden i kjelleren blir stående der.

Kommuneplan

Plan KDP2013 Kommunedelplan for Mo og omegn

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 16.06.2014

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

Heftelser

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består i hovedsak av boligbebyggelse.

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett for medlemmer i Helgeland BBL.

Ansiennitetsregler: 1. Andelseiere i Selfors brl. 2. Medlemmer i Helgeland BBL eller felles ansiennitet.

Det er to måter avklare forkjøpsrett på.

Forhåndsavklaring:

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

Fastprisavklaring:

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP563237	Fullverdi	464 317 860	788 536
Kommentar Gjelder for hele brl. Betales over mnd. felleskostnader				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.03.2026		Gjennomgått	2	Nei
Energiattest	24.03.2026		Gjennomgått	5	Ja
Rapport Linea	25.03.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	
2	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse

Øvrebakken 9, 8613 MO I RANA

Dato for energimerking

24.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-274053

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

12032293

Gårdsnummer

99

Bruksnummer

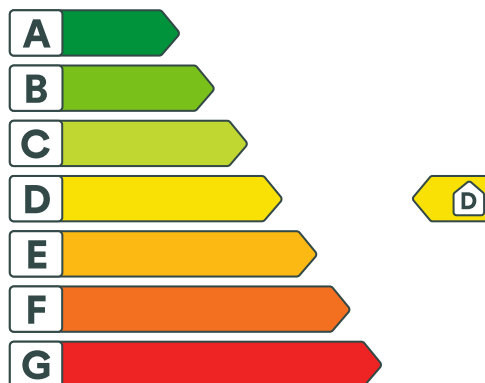
553

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1954

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

66,0 m²

Oppvarmet bruksareal

66,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

216,78 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

286,68 kWh/m²

Totalt levert pr. år

18 921 kWh



Øvrebakken 9, 8613 MO I RANA



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Øvrebakken 9, 8613 MO I RANA



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 18: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 19: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Om grunnlaget for energimerket

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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

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

Forespørsel om elektrisk anlegg i Øvrebakken 9, 8613 MO I RANA.

Navn nettkunde: HAUKNES INGRID
Målernummer: 6970631409966271
Anlegget ble sist kontrollert: 03.05.2021
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør



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

Marit Wisthus

Boligen

Øvrebakken 9
8613 MO I RANA

1833-99/553/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Inngangsdør til leiligheten er litt treg

Vedtekter

for **Selfors** borettslag org nr. 948 129 485 tilknyttet Mo og Omegn boligbyggelag vedtatt på konstituerende generalforsamling den 02.05.1955, sist endret den 30.03.23.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Rana kommune og har forretningskontor i samme 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 100,-.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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.

(6) Plassering av campingvogn/bobil/tilhenger. All plassering av campingvogn/bobil som er tenkt å vare mer enn en uke, skal godkjennes av styret på forhånd. Dersom en campingvogn/bobil blir stående uten godkjenning utover en uke, kan styret få den fjernet for eiers regning og risiko. Når de gjelder tilhenger og uregistrerte biler må dette søkes om dersom det kan være til hinder for alminnelig ferdsel eller utsyn.

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, ledninger med tilbehør etter leilighetens sikringsskap, 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, ledninger med tilbehør fra sikringsskap, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett 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 og varmtvannsbereder 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.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene, og minst to stemmer for vedtaket.
- (2) Styret har fullmakt og myndighet til å gjøre vedtak i saker som gjelder søknad om bygging av carport/garasje etc.

(3) 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

Styreleder (nestleder) og ett styremedlem 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 framtrædende 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 besluttet 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.

Husordensregler for borettsshavere i 4-mannsboliger

Hver enkelt borettsshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Husordenen inneholder ikke bare plikter, vær merksam på at den også skal sikre borettsshaverne orden, ro og hygge i hjemmene.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Ingen må sette fra seg sykler, barnevogner, ski sparkstøttinger, kjelker eller annet i trapperom eller ganger. Heller ikke må det settes kjøretøyer på gårdsplasser eller veier slik at det sjenerer de andre borettsshavere.

Borettsshaverne skal i fellesskap holde veier og hageanlegg i orden. Vern om plener og beplantninger.

Kast ikke mat ut av vinduet til fuglene da det trekker rotter og mus til eiendommen.

Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengklær. Risting av tøy i trappegangene er forbudt. Banking, risting eller lufting av tøy og lignende må ikke foretas ved siden av opphengt vasketøy. Utlufting av leilighetene må ikke foregå ut mot felles oppgang så matlukt og dårlig luft sjenerer naboene.

Det tillates ikke å holde husdyr uten spesiell tillatelse fra styret i hvert enkelt tilfelle og samtykke fra de øvrige borettsshavere i samme hus.

Dører til loft og kjeller skal alltid være låst. Inngangsdører skal holdes låste etter kl. 22.

La aldri små barn være alene på loftet eller i kjelleren, og bruk aldri bart lys i kjeller eller loftsboder. Bruk ikke felleslys mer enn nødvendig. Kjellerne må luftes godt ut i sommertiden, men om vinteren luftes det bare når det er mildt. Sett aldri opp et vindu uten at stormkroken er på.

REGLER OM RO I LEILIGHETEN

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23:00 til kl. 06:00. Se til at barna ikke leker eller støyer i trappegangene og at dører til entreer og trapperom lukkes igjen uten støy. Radio, TV og stereoanlegg må nyttes hensynsfullt og avdempet, særlig etter kl. 22:00.

Det må ikke sages, hugges eller lagres ved i kjellergangene.

SØPPEL OG RENHOLD

Til hvert hus skal det av laget settes opp søppeldunker. Sortering av avfall skal skje i henhold til retningslinjene fra Helgeland Avfallsselskap (HAF).

Snørydding og sandstrøing må foretas eller tur av hver enkelt borettsshaver i den utstrekning det er nødvendig innenfor det areal som naturlig hører til det hus vedkommende bor i.

Kjellergolv og kjellervinduer i fellesrom skal gjøres rene hver uke etter tur.

Trappevask foretas hver tirsdag og fredag etter tur. Likeledes foretas rengjøring av vindu i trappeoppgang hver 14. dag etter tur.

VASKEROM OG TØRKEPLASSER

Etter bruk må det gjøres rent og luftes. Tørkeplassen skal ikke brukes søn- og helligdager, 1. og 17 mai, samt etter kl. 17:00 på dager før forannevnte dager. Bruken av tørkeplassen følger bruken av vaskerommet dog må tørkeplassen være fri for alle til lufting av sengetøy og gangtøy som kun kan foretas på lørdager fr. kl. 8 til kl. 17, andre hverdager fra kl. 8.00 til kl. 10.00, samt onsdager fra kl. 20.00 til kl. 22.00.

SANITÆRANLEGGET

Alle rom i leiligheten må være såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegget som skyldes dårlig oppvarming og lignende er borettsshaverne ansvarlig for.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet.

Alle innredninger og alt utstyr ellers må behandles forsiktig.

La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. For å unngå sjenerende sus i ledningene, bør en kran aldri skrues helt opp. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Skyll en gang i blant med sodavann for at avløpsrørene ikke så lett skal stoppes til. Staking av vasker og sluk besørjes av borettsshaverne.

VEGGDYRKONTROLL

Borettsshaveren må straks melde fra til MOBO hvis det merkes veggdyr, kakelakker e.l. i leiligheten. MOBO skal ha anledning til uhindret å foreta inspeksjon i enkelte eller alle leiligheter for å konstatere om det er veggdyr eller annet utøy. Påse at det som bringes inn i leiligheten er rent og fri for veggdyr og annet utøy.

Det må vises særlig forsiktighet når framleiere bringer med seg egne møbler og annet.

Hvis det er påvist veggdyr eller annet utøy i en leilighet, må borettsshaveren for egen regning gjøre det nødvendige for å få leiligheten rengjort og ellers rette seg etter de pålegg MOBO kommer med for å få gjort dette.

FRAMLEIE

Framleie må godkjennes. Borettsshaveren har ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller borettsshaverne får av hans framleier. Framleiere må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

Mulige meldinger fra styret eller MOBO til borettsshaverne, ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordens bestemmelser, som er en del av leiekontrakten.

FORKJØPSRETT

- Forhåndsavklaring
- Fastprisavklaring

Det er to måter å avklare forkjøpsrett på.

Forhåndsavklaring:

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

Ny melding om forkjøpsrett:

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

Fastprisavklaring:

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

Spørsmål om type forkjøpsrett:

Se boliginfo vedrørende hvem som har forkjøpsrett i borettslaget.

Innkalling til generalforsamling i Selfors borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling mandag 17.03.2025 18:00 i Fyrhuset Selfors

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 Innkomne saker

- 4.1 Innkomne saker fra andelseier
- 4.2 Sak fra styret - omdisponering av grunn fra plen til parkeringplass

5 Valg av revisor

6 Valg i henhold til vedtekter

- 6.1 Styremedlemmer
- 6.2 Varamedlemmer
- 6.3 Valgkomite
- 6.4 Delegerte til HELBO's generalforsamling med varadelegerte

7 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

06.03.2025

Selfors borettslag

Robin Johansen

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

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. Innkomne saker

4.1 Innkomne saker fra andelseier

Styret i Selfors borettslag.

1. Ytterdør kuldeinngang Dørstokk og brett under døra.
2. Trapp må festes.
3. Flere vinduer må sjekkes for trekk.
4. Balkongdør går ikke og lukke skikkelig / kuldetrekk.
5. Isolering vindfang.
6. Radonsjekk.
7. Evt. utbygging av vindfang i regi av borettslaget. Dette er saker jeg vil ha tatt

opp på generalforsamlingen.

Med vennlig hilsen

Janny og Jan Kristiansen

Hubergvn. 13.A

Styrets innstilling: Foreslått vedtak

1. Styret mener dette hører inn under fortløpende vedlikehold. Vi kontakter firma for å undersøke dette.
2. Styret mener dette hører inn under fortløpende vedlikehold. Vi kontakter firma for å undersøke dette.
3. Styret mener dette hører inn under fortløpende vedlikehold. Vi kontakter firma for å undersøke dette.
4. Styret mener dette hører inn under fortløpende vedlikehold. Vi kontakter firma for å undersøke dette.
5. Henviser til Beboermøte som blir avholdet rett etter GF.
6. Styret ser ingen grunn til å utføre Radon sjekk i borettslaget. I følge de undersøkelser vi har gjort, er det ikke et Radon problem på Selfors. Men vi har sendt en forespørsel til Rana Kommune om de har noen rapporter som skulle tilsi for mye radon i grunn. Det ble gjort en større kartlegging av Rana Kommune i 2003 og den sier ingenting om radon på Selfors.
7. Henviser til Beboermøte som blir avholdet rett etter GF.

4.2 Sak fra styret - omdisponering av eiendom fra plen til parkeringplass

Dette gjelder Elvebaken 3 og Øvrebakken 1.

Det er manglende plass til parkering, kommunen ønsker å få parkeringen bort fra gata. Også for å forbedre adkomst for andelseiere, utrykning og andre, feks HAF.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å gjennomføre omdisponere eiendom fra plen til parkeringsplass. Herunder å innhente nødvendig gorkjenning fra Rana kommune, velge entreprenør, og gjennomføring

5. Valg av revisor

Helgeland BBL har innhentet pris på revisjon fra i alt 5 tilbydere. Generalforsamlingen bestemmer hvilken revisor som skal brukes.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen velger den revisor som har det beste tilbudet.

6. Valg i henhold til vedtekter

6.1 Styremedlemmer

Styremedlemmer for 2 år.

På valg er: Benedicte Eiterå, Mona Mikalsen og Oddmund Hansen

6.2 Varamedlemmer

Varamedlemmer for 1 år.

På valg er: Trude Møllersen og Kristin Jensen

6.3 Valgkomite

På valg er: Ingen

6.4 Delegerte til HELBO's generalforsamling med varadelegerte

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

7. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden onsdag 03.04.2024 til mandag 17.03.2025.

Årsrapport Selfors borettslag 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Robin Johansen
Styremedlem, Andreas Berglund Fjellryd
Styremedlem, Oddmunn Hansen
Styremedlem, Mona Mikalsen
Styremedlem, Benedicte Eiterå
Varamedlemmer Kristin Jensen og Trude Møllersen

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

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

Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

Styret har siden forrige generalforsamling den 3/4-24, avholdt 12 møter. Det har blitt behandlet over 50 saker, blant annet:

-Oppfølging av drenerings arbeidet. Dette har stort sett gått greit, men det viste seg at det ble noe uforutsett da flere kjellernedganger var i dårlig stand og måtte renoveres. Det ble i Ulvestien 1A i tillegg funnet en full oljetank med fyringsolje som måtte bli tatt rede på. I skrivende stund er VM Rana fortsatt i arbeid med drenerings arbeidet. I løpet av våren, må vi erstatte et par plattinger, en skillevegg og legge noe asfalt for å få ferdigstilt drenerings arbeidet.

Følgende adresser har fått ny drenering og kjellernedgang: Elvebakken 9, 3, 1, Ulvestien 1 og Hubergveien 17. I Øvrebakken 7, 8, Elvebakken 7 og Hubergveien 9 er «bare» dreneringen tatt.

-Maling av Øvrebakken 1-3-5-7. Her må vi ta en liten runde i løpet av våren for å se om det er behov for å så inn noe plen etter at det ble brukt lift når de malte.

-Oppfølging i forbindelse med at Rana Kommune har byttet vann og avløp i Skipper Nilsens gt, Øvrebakken og Hubergveien 12 & 17. Det gjenstår litt småplukk når det gjelder å sette områdene tilbake i stand igjen. Sånn som legging av stein (Skipper Nilsens gt 65/67), sette opp gjerde (Elvebakken 11), ordne innkjørsel (Øvrebakken 2), sette på plass en platt (Skipper Nilsens gt. 60). Dette blir gjort til våren.

-Oppfølging av pålegg fra Rana Kommune. Separering av overvann, taknedløp måtte kobles fra i Skipper Nilsens gt, Øvrebakken og Hubergveien 12. Dette fordi ny spillvannsledning kun er dimensjonert for kloakk.

-Montering av ekspansjons tanker på alle adressene som ble berørt av kommunens bytte av vann og avløp. Til sammen 18 ekspansjonstanker er satt inn.

-Skadedyr. Det har vært 2 tilfeller i 2024 der andelseiere har fått mus i hus. Disse sakene ble tatt hånd om av Anticimex og er avsluttet.

-Feil og mangler etter feiing. I 2024 fikk borettslaget 5 varsel som det måtte rettes opp i, 4 av sakene er avsluttet. Dette ble utført av Gruben Blikk. Det femte avviket var noe uklart hva som måtte gjøres, og vi har bed feiertjenesten om en bedre forklaring av problemet.

-En stk tett avløp, der Entrepnor måtte ut for å stake opp røret.

-3 skader ble meldt inn i 2024 som laget ble belastet egenandel for.

Fremover ønsker styret å jobbe med de tilbakemeldingene vi får i forbindelse med beboermøtet. Men vi har fortsatt noen dreneringer som skulle ha vært tatt, det er ønsket om bedre parkeringsmuligheter for en del boliger som mangler plasser i dag, det er også en del som klager på trekkfulle hus, der veggene ennå ikke er byttet.

Lagets drift og økonomi

Selfors borettslag består av 98 leiligheter og ligger i Rana kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP563237.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Mo i Rana, 06.03.2025

For Styret i Selfors borettslag

Robin Johansen
Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.03.2025

Resultatregnskap 2024 Selfors borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		8 130 492	6 836 676	8 130 206	8 414 763
Andre leieinntekter		13 152	13 152	13 096	13 096
Sum inntekter		8 143 644	6 849 828	8 143 302	8 427 859
KOSTNADER					
Andre lønnskostnader	1	0	172 368	0	0
Personalkostnader	1	6 424	15 064	3 060	3 060
Styrehonorar	2	126 000	123 000	123 000	127 500
Revisjonshonorar	3	8 788	6 650	7 000	9 000
Forretningsførerhonorar		251 257	247 849	253 000	253 000
HMS-lisens		5 740	9 135	5 500	8 000
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		1 661	30 175	16 600	16 600
Kontingent boligbyggelag		50 400	49 600	46 000	46 000
Drift/vedlikehold	4	5 739 157	1 172 784	1 180 000	1 180 000
Kabel-tv/internett		645 624	753 997	783 000	783 000
Forsikringer	5	696 574	665 265	711 000	754 540
Kommunale avgifter		1 920 048	1 783 649	1 881 400	2 064 150
Fellesstrøm		23 518	22 738	20 000	20 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		0	0	2 000	2 000
Kontorrekvisita, trykksaker		5 249	5 370	500	500
Telefon og porto		700	1 587	3 000	3 000
Andre driftskostnader	6	18 753	41 331	12 500	12 500
Sum kostnader		9 499 892	5 100 561	5 047 560	5 282 850
DRIFTSRESULTAT		-1 356 248	1 749 267	3 095 742	3 145 009
FINANSINNEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		206 260	82 396	1 000	10 000
Rentekostnader		2 247 637	1 707 775	2 105 900	2 546 848
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-2 041 377	-1 625 379	-2 104 900	-2 536 848
RESULTAT		-3 397 625	123 888	990 842	608 161
Overført udekket tap		-3 397 625	0	0	0
Overført til dekning av udekket tap		0	123 888	0	0

Balanse 2024 Selfors borettslag orgnr: 948 129 485

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt		2 577 895	2 577 895
Bygninger		3 945 200	3 945 200
Anlegg under utførelse		1 870 611	743 798
Sum varige driftsmidler	7	8 393 706	7 266 893
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		8 393 706	7 266 893
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Husleierestanse		13 171	11 030
Periodisering kostnader		883 504	866 584
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	8	6 212 653	1 023 497
Sum omløpsmidler		7 109 328	1 901 111
SUM EIENDELER		15 503 033	9 168 003

Balanse 2024 Selfors borettslag orgnr: 948 129 485

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		9 800	9 800
Udekket tap		-30 833 483	-27 435 858
Sum egenkapital	9	-30 823 683	-27 426 058
GJELD			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	10	44 791 460	35 101 546
Borettsinnskudd	11	597 200	597 200
Sum langsiktig gjeld		45 388 660	35 698 746
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		42 475	34 074
Mellomregning		0	54
Leverandørgjeld		881 626	799 585
Skyldig trekk og avgifter		0	26 728
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	16 806
Påløpte renter		13 951	16 156
Annen kortsiktig gjeld		3	1 912
Sum kortsiktig gjeld		938 056	895 315
Sum gjeld		46 326 716	36 594 061
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 503 033	9 168 003
Pantstillelser	12	45 388 660	35 698 746

Selfors borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Robin Johansen
Styreleder

Andreas Berglund Fjellryd
Styremedlem

Mona Mikalsen
Styremedlem

Oddmund Hansen
Styremedlem

Benedicte Eiterå
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Inntektsføring

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

Eiendommer

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

Fordringer

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

Verdsettelse tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
5120 Lønn tilfeldig arbeidskraft	0	155 563
5150 Opptjente feriepenger	0	16 806
5400 Arbeidsgiveravgift	6 424	14 207
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	0	857
Sum	6 424	187 432

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 2 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 123 000,-, herav kr 75 000,- til styrets leder.

Note 3 - Revisjon

	2024	2023
6700 Revisjon	8 788	6 650
Sum	8 788	6 650

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Drift/vedlikehold

	2024	2023
6601 Drift/vedlikehold bygg	566 072	871 077
6602 Drift/vedlikehold VVS	455 607	261 027
6603 Drift/vedlikehold elektro	25 628	9 694
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	23 750	20 986
6630 Egenandel forsikringskader	70 000	10 000
6645 Prosjekt drenering	4 598 100	0
Sum	5 739 157	1 172 784

Drift/vedlikehold

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

Note 5 - Forsikringer

	2024	2023
7500 Forsikringspremier	696 574	665 265
Sum	696 574	665 265

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	5 295
6490 Containerleie/tømming	0	20 281
7370 Møter, konferanser, styremøte	0	840
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	0	565
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	1 250	3 355
7720 Generalforsamling	7 910	7 312
7740 Kurs for tillitsvalgte i brl	3 600	0
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	3 351	3 684
7780 Generalforsamling/styremøter	2 642	0
Sum	18 753	41 331

Note 7 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk.kost	Regnsk.verdi 01.01	Tilgang/avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12	Ansk.år
Bygninger	3 945 200	3 945 200			3 945 200	1954
Tomter	2 577 895	2 577 895			2 577 895	2011/13
Anl.under utførelse (sep. vann/avløp)	1 870 611	743 798	1 126 813		1 870 611	2023/24
Sum varige driftsmidler	8 393 706	7 266 893	1 126 813		8 393 706	

Bygninger, avskrivning

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

Tomt

Tomten ble kjøpt/innløst i perioden 2011-2013, totalt kr. 2 577 895,-

Note 8 - Bankinnskudd

	2024	2023
1920 Driftskonto 5387.05.21622	6 212 653	1 001 002
1950 Skattetrekkskonto 1503.58.51493	0	22 495
Sum	6 212 653	1 023 497

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

Note 9 - Egenkapital

	2024	2023
Andelskapital	9 800	9 800
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-27 435 858	-27 559 747
Årets resultat	-3 397 625	123 888
Sum egenkapital pr. 31.12.	-30 823 683	-27 426 058

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 98.

Note 10 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:		Refinansiering, konv.byggelån
Lånenummer:	16368838210	16362831508
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2020
Rentesats:	5.70 %	5.70 %
Betingelser:		Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2059	26.07.2024
Opprinnelig lånebeløp:	45 000 000	39 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	35 101 546
Avdrag i perioden:	208 540	35 101 546
Opptak i perioden:	45 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	44 791 460	0
Saldo 5 år frem i tid:	42 349 572	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368838210	1	476 350	476 350
	3	471 718	1 415 154
	3	470 293	1 410 879
	1	469 224	469 224
	14	468 155	6 554 170
	11	467 442	5 141 862
	1	466 017	466 017
	22	465 661	10 244 542
	1	464 236	464 236
	1	460 673	460 673
	14	459 248	6 429 472
	2	457 467	914 934
	1	454 973	454 973
	3	453 191	1 359 573
	20	426 470	8 529 400

Pantegjeld

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

Note 11 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 Borettsinnskudd	597 200	597 200
Sum	597 200	597 200

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 6 523 095 er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 45 388 660,- pr. 31.12.

Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	1 005 795	2 506 228
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-3 397 625	123 888
Avdrag langsiktige lån	-35 310 086	-880 523
Påkostninger	-1 126 813	-743 798
Opptak av langsiktig gjeld	45 000 000	0
B. Årets endring disponible midler	5 165 477	-1 500 432
C. Disponible midler	6 171 272	1 005 795
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	7 109 328	1 901 111
Kortsiktig gjeld	-938 056	-895 315
Disponible midler	6 171 272	1 005 795

Resultat og balanse med noter for Selfors borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Selfors borettslag

Styreleder	Robin Johansen (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Andreas Berglund Fjellryd (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Mona Mikalsen (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Oddmunn Hansen (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Benedicte Eiterå (sign.)	25.02.2025



Til generalforsamlingen i Selfors borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Selfors 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 avgjøre 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

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



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

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

Mo i Rana, 28. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Elias Kosmo Larsen
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Selfors borettslag mandag 17.03.2025 kl. 18:00 - Fyrhuset Selfors.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges: Robin Johansen

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: Roy Morten Almo

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

Vedtak:

Av borettslagets andelseiere møtte 21 stemmeberettigede. Det forelå 1 fullmakt.

Til sammen 22 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. Innkomne saker

4.1 Innkomne saker fra andelseier

Styret i Selfors borettslag.

1. Ytterdør kuldeinngang Dørstokk og brett under døra.
2. Trapp må festes.
3. Flere vinduer må sjekkes for trekk.
4. Balkongdør går ikke og lukke skikkelig / kuldetrekk.
5. Isolering vindfang.
6. Radonsjekk.
7. Evt. utbygging av vindfang i regi av borettslaget. Dette er saker jeg vil ha tatt opp på generalforsamlingen.

Med vennlig hilsen

Janny og Jan Kristiansen

Hubergvn. 13.A

Vedtak:

Foreslått vedtak

1. Styret mener dette hører inn under fortløpende vedlikehold. Vi kontakter firma for å undersøke dette.
2. Styret mener dette hører inn under fortløpende vedlikehold. Vi kontakter firma for å undersøke dette.
3. Styret mener dette hører inn under fortløpende vedlikehold. Vi kontakter firma for å undersøke dette.
4. Styret mener dette hører inn under fortløpende vedlikehold. Vi kontakter firma for å undersøke dette.
5. Henviser til Beboermøte som blir avholdet rett etter GF.
6. Styret ser ingen grunn til å utføre Radon sjekk i borettslaget. I følge de undersøkelser vi har gjort, er det ikke et Radon problem på Selfors. Men vi har sendt en forespørsel til Rana Kommune om de har noen rapporter som skulle tilsi for mye radon i grunn. Det ble gjort en en større kartlegging av Rana Kommune i 2003 og den sier ingenting om radon på Selfors.
7. Henviser til Beboermøte som blir avholdet rett etter GF.

Styrets innstilling vedtas.

4.2 Sak fra styret - omdisponering av eiendom fra plen til parkeringplass

Dette gjelder Elvebaken 3 og Øvrebakken 1.

Det er manglende plass til parkering, kommunen ønsker å få parkeringen bort fra gata. Også for å forbedre adkomst for andelseiere, utrykning og andre, feks HAF.

Vedtak:

Styret gis fullmakt til å gjennomføre omdisponere eiendom fra plen til parkeringsplass. Herunder å innhente nødvendig gorkjenning fra Rana kommune, velge entreprenør, og gjennomføring

5. Valg av revisor

Helgeland BBL har innhentet pris på revisjon fra i alt 5 tilbydere. Borettslaget bruker i dag PWC og det er ikke noe å utsette på jobben som de gjør. Generalforsamlingen bestemmer hvilken revisor som skal brukes.

Den revisor som hadde det beste tilbudet til Selfors borettslag er: Helgeland Revisjon AS

Vedtak:

Som revisor velges: Helgeland Revisjon as

6. Valg i henhold til vedtekter

6.1 Styremedlemmer

Styremedlemmer for 2 år.

På valg er: Benedicte Eiterå, Mona Mikalsen og Oddmund Hansen

Vedtak:

Som styremedlem velges: Nina Pedersen, Marit Minde og Oddmunn Olsen

6.2 Varamedlemmer

Varamedlemmer for 1 år.

På valg er: Trude Møllersen og Kristin Jensen

Vedtak:

Som varamedlemmer for 1 år velges: Kristin Jensen og Bodil Langseth

6.3 Valgkomite

På valg er: Ingen

Vedtak:

Til valgkomite velges: Benedikte Eiterå og Kjell-Øystein Braseth

6.4 Delegerte til HELBO's generalforsamling med varadelegerte

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

Vedtak:

Delegerte: Robin Johansen og Oddmund Hansen

7. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden onsdag 03.04.2024 til mandag 17.03.2025.

Vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 85000,- til styreleder, Øvrige styremedlemmer godtgjøres med kr 1250,- pr oppmøtt på styremøter.

Protokoll for Selfors borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Robin Johansen (sign.)	19.03.2025
Protokollvitne	Roy Morten Almo (sign.)	18.03.2025

TIL BEBOERNE

I

SELFORS BORETTSLAG

PÅMINNELSE OM REGLENE VED DYREHOLD.

Styret i Selfors borettslag får en del tilbakemeldinger fra lagets beboere om at det holder dyr uten at dette er søkt tillatelser for, samt informasjon om hundeeiere som ikke respekterer båndtvang og som ikke plukker opp avføring etter hunden sin.

Husreglene sier klart fra på følgende vis: *Det tillates ikke å holde husdyr uten spesiell tillatelse fra styret i hvert enkelt tilfelle og samtykke fra de øvrige borettslavere i samme hus.*

Styret ønsker derfor at andelseiere søker og godkjennelse både for hunder og katter.

Det er andelseieren som har ansvaret for at dette blir fulgt opp, også i de tilfeller noen har besøk over en litt lengre periode.

Selv ved hospitering av andres hunder over en periode skal det søkes tillatelser for.

Styret vil med dette påminne om båndtvang og opprydding av avføring. Det er båndtvang av hunder og dette gjelder også i borettslag. Husk avfallposer når hunden skal luftes.

Mo i Rana 23.mai 2011
For styret i Selfors BRL

Roy Morten Almo (s)
Styreleder



Rana kommune

Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

Utskriftsdato: 19.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rana kommune

Kommunenr.	1833	Gårdsnr.	99	Bruksnr.	553	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øvrebakken 9, 8613 MO I RANA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

☒ Kommunedelplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KDP2013		
Navn	Kommunedelplan for Mo og omegn		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.06.2014		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/4672/KDP2013_bestemmelser_retningslinjer_rev2016.pdf		
Delarealer	Delareal	30 825 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
Delarealer	Delareal	10 340 m ²	
	Arealbruk	Grønnstruktur (utgått), Nåværende	
	Områdenavn	G	
Delarealer	Delareal	11 286 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	#1	
	KPBestemmelseHjemmel	krav om reguleringsplan	

Delareal	30 481 m ²
Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende
Delareal	345 m ²
Arealbruk	Offentlig eller privat tjenesteyting, Nåværende
Delareal	42 112 m ²
BestemmelseOmrådenavn #2	
KPBestemmelseHjemmel	fysisk utforming av anlegg
Delareal	946 m ²
Arealbruk	Frrområde, Nåværende
Områdenavn	FRI
Delareal	42 112 m ²
BestemmelseOmrådenavn #4	
KPBestemmelseHjemmel	krav vannforsyning, avløp, veg og annen transport

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4003				
Navn	Området vest for FV 775, Selfors				
Plantype	Eldre reguleringsplan				
Status	Endelig vedtatt arealplan				
Ikrafttredelse	01.03.1955				
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/3499/4003_Bestemmelser_2095.pdf				
Delarealer	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>10 343 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Friluftsområde</td></tr> </table>	Delareal	10 343 m ²	Formål	Friluftsområde
Delareal	10 343 m ²				
Formål	Friluftsområde				
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>25 384 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Boliger</td></tr> </table>	Delareal	25 384 m ²	Formål	Boliger
Delareal	25 384 m ²				
Formål	Boliger				
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>5 230 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Kjørevei</td></tr> </table>	Delareal	5 230 m ²	Formål	Kjørevei
Delareal	5 230 m ²				
Formål	Kjørevei				
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>2 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Almennyttig formål - kirke</td></tr> </table>	Delareal	2 m ²	Formål	Almennyttig formål - kirke
Delareal	2 m ²				
Formål	Almennyttig formål - kirke				
Id	4010				
Navn	Område ved Selfors bru				
Plantype	Eldre reguleringsplan				
Status	Endelig vedtatt arealplan				
Ikrafttredelse	28.10.1959				
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/3502/4010_Bestemmelser_2116.pdf				
Delarealer	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>775 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Boliger</td></tr> </table>	Delareal	775 m ²	Formål	Boliger
Delareal	775 m ²				
Formål	Boliger				
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>374 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Kjørevei</td></tr> </table>	Delareal	374 m ²	Formål	Kjørevei
Delareal	374 m ²				
Formål	Kjørevei				

NORD-RANA KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET



4 2 P D Y / 6844678 Geomatikk
99/4/42, 99/1/41 BYG B1 - Ferdigatt

Attest nr. 8/0-5

B.j. nr. 29/54

Ferdigattest

Herved bevitnes at det for herr Mo og Omegn Boligbyggelag
utførte byggearbeide på tomt Selfors g. nr. 99, br. nr. 4,
nemlig oppføring av 1 1/2 etg. firemannsbolig

er utført overenstemmende med byggeanmeldelse og godkjente tegninger og kan tas i bruk.

Vedr. mangler vises til vedlegg.

Nord-Rana bygningsråd 28/4. 1955.

Hans Hartviksen
bygningssjef.

E. Løkberg
bygn.kontrollør

NORD-RANA KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET

Attest nr. 16/55.

B.j. nr. 27/54.

Ferdigattest

Herved bevitnes at det for ~~her~~ Mo og Omegn Boligbyggelag

utførte byggearbeide på tomt 26 g. nr. 99, br. nr. 4

nemlig nybygging av 1½ etg. firemannsbolig

er utført overenstemmende med byggeanmeldelse og godkjente tegninger og kan tas i bruk.

Vedr. mangler vises til vedlegg.

Nord-Rana bygningsråd 2/6- 19 55.

bygningssjef.

NORD-RANA KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET

Attest nr. 17/55.

B.j. nr.

Ferdigattest

Herved bevitnes at det for ~~her~~ Mo og Omegn Boligbyggelag

utførte byggearbeide på tomt 29 g. nr. 99, br. nr. 4

nemlig nybygning av våningshus, 2 etg. firemannsbolig

er utført overenstemmende med byggeanmeldelse og godkjente tegninger og kan tas i bruk.

Vedr. mangler vises til vedlegg.

Nord-Rana bygningsråd 2 / 6- 19 55.

.....
bygningssjef.

NORD-RANA KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET

Attest nr.

B.j.nr. 52/54.

Ferdigattest

Herved bevitnes at det for herr Mo og Omegn boligbyggelag, Mo.

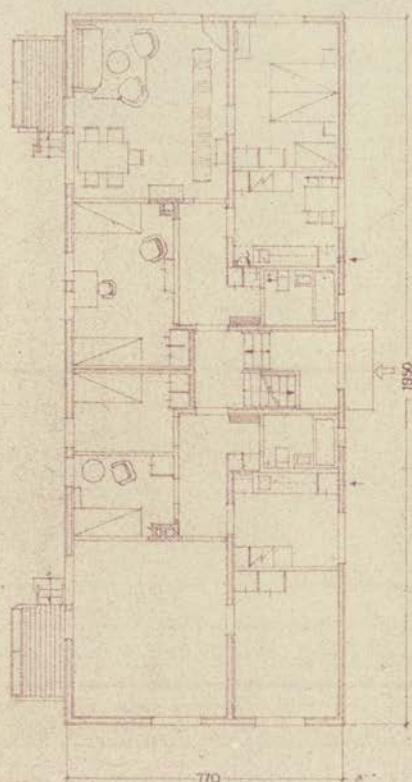
utførte byggearbeide på tomt 12 - 13 - 14 g.nr. 99 br.nr. 4

nemlig 4-mannsbolig, D 5.

er utført overensstemmende med byggeanmeldelse og godkjente tegninger og kan tas i bruk.

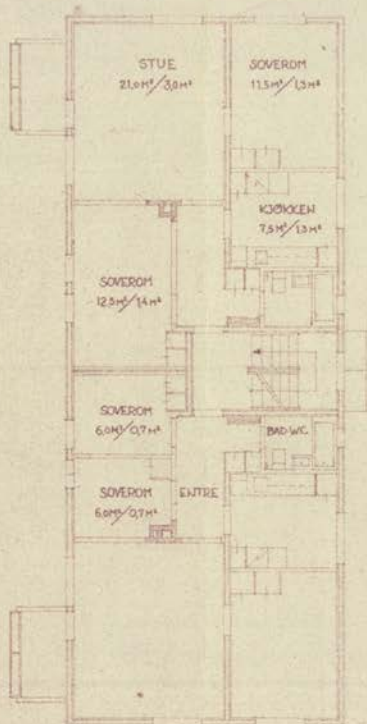
Gjenstående arbeider:

1. ETASJE



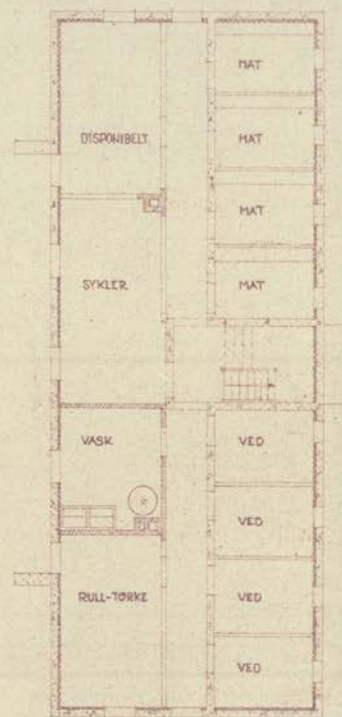
142

2. ETASJE



142

KJELLER



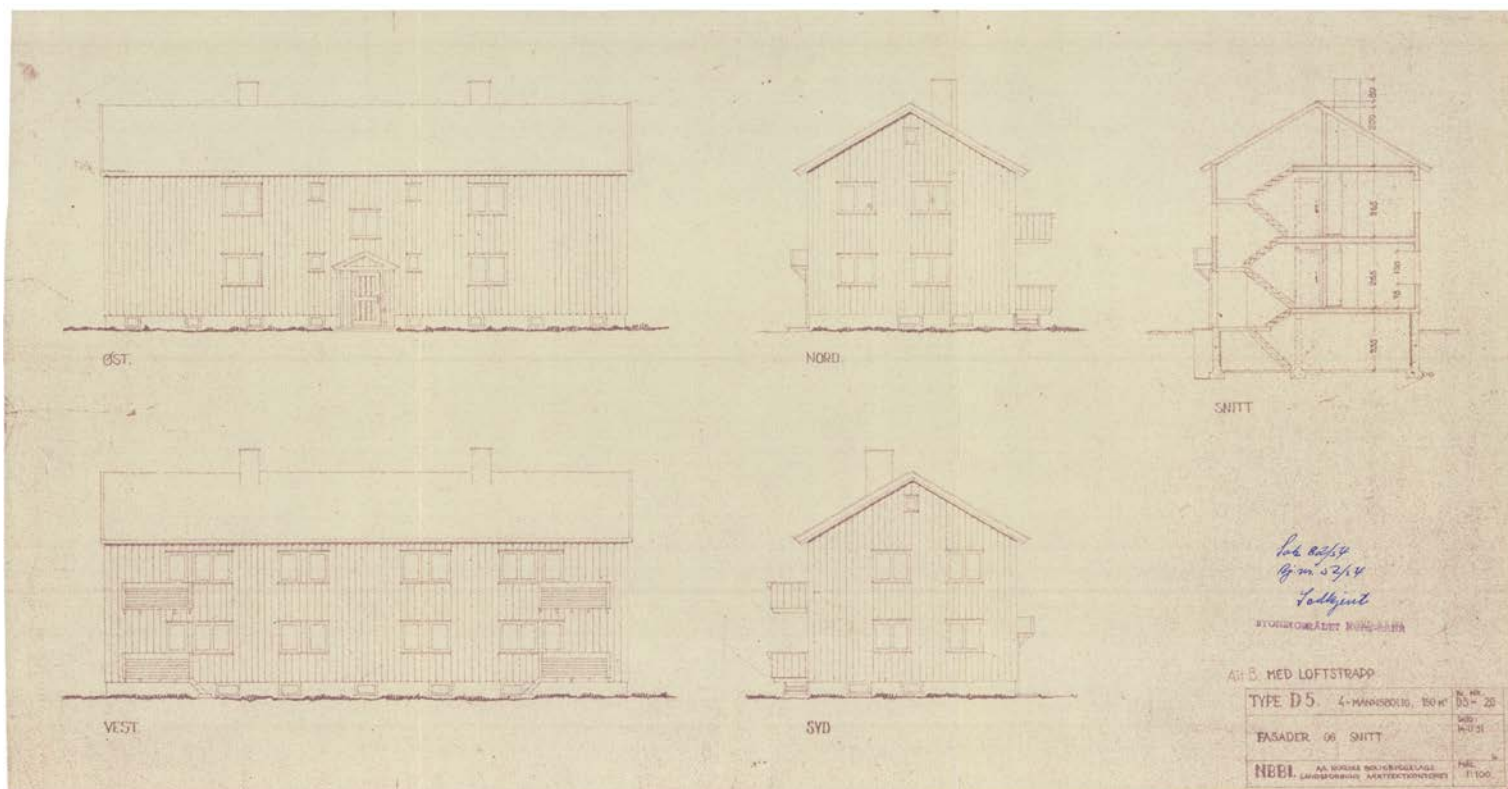
136

*lok 82/4
by an 52/54
Tidkjent
BYGNINGSRÅDET NORD-KANA*



ALL MED LOFTSTRAPP

TYPE D 5	4 MANNBOLIG, 120M²	BL. NR. 05 - 19
PLANER		DATE 12.11.51
NBBL	AV HORSØE BOLLIGSELSKAP LANDSFORSØG, ARKITEKTEN TOSSET	SKAL 1:100



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vilde Fagerheim

Dato utkjørt: 15.04.26 Side 1 av 2

Selfors borettslag	Vår ref.:	11/67	Fødselsdato eier:	27.06.1949
Øvrebakken 9	Type:	Borettslag tilknyttet		
8613 MO I RANA	Eiere:	Ingrid Hauknes		
Organisasjonsnr: 948 129 485	Andelsnr:	067		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 705

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Fellesutgifter

6 705

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	422 065	Gjeld siste årsoppg.: 411 533
Klient ajourf. lån:	44 328 906,98	Klient gj. s. årsoppg.: 44 328 907

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368838210, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 15.04.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 67

Saldo per 15.04.2026: 44 328 907

Andel av saldo: 422 066

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.06.2059)

Flytende rente

Refinansiering og skifte av dreneringer

4: Særskilte opplysninger

Klausuler: Forkjøpsrett for MOBO medlemmer, Regler om husdyr.

Styreleder: Robin Johansen

Adresse: Skipper Nilsens Gate 65

Postnr/-sted: 8613 MO I RANA

Telefon: Mob.: 99604065

E-post: selfors.brl@helbo.no

6: Ligning - 2025

Annen formue:	30 599	Gjeld:	411 533	Andre inntekter:	1 736
		Utgifter:	22 867		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	4 500
Andelsnr:	067	Partialobligasjonsnr:	067

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1954

Gårds/bruksnr: 99/553

Bygningstype: 4-mannsbolig

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 33200

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring

Polisenr: SP563237

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1954	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Vedfyring + strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3/4 roms i 4m bolig
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseiere i borettslaget		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vilde Fagerheim

Dato utkjørt: 15.04.26 Side 2 av 2

Selfors borettslag	Vår ref.:	11/67	Fødselsdato eier:	27.06.1949
Øvrebakken 9	Type:	Borettslag tilknyttet		
8613 MO I RANA	Eiere:	Ingrid Hauknes		
Organisasjonsnr: 948 129 485				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

3 - Felles ansiennitet

3 - Medlem i Helgeland BBL

Fasiliteter:

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

Privateide garasjer vedlikeholdes av garasjeeier.



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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: Øvrebakken 9
8613 MO I RANA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Amanda Varem

Telefon: 480 56 343
E-post: amanda.varem@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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre