

aktiv.



Ole Tobias Olsens gate 5, 8622 MO | RANA

**Leilighet i 5.etasje i populære O.T.
Olsens borettslag - oppvarmet fast
p.plass, heis i bygget, nyttig
fellesareal**



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 2 650 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 850 000,-
Omkostn.: Kr 9 828,-
Total ink omk.: Kr 4 509 828,-
Felleskostn.: Kr 12 538,-
Selger: Birgitte Sundnes Øverdal

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 74/79 kvm
Tomtstr.: 2820 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 560
Andelsnr.: 49
Oppdragsnr.: 1807260164

Koselig leilighet i 5.etasje - oppvarmet fast p.plass, heis i bygget, nyttig fellesareal

Velkommen til Ole Tobias Olsens gate 5!

Leilighet som ligger fint til i 5.etasje i midtbygningen. Med en lun og hyggelig plassering. Det er praktisk adkomst og kort vei fra parkeringsplassen til trapp og heis, samt fra leilighet til bod og fellesareal.

Leiligheten inneholder to soverom, gang, bad/vaskerom, bod, kjøkken og stue med utgang til balkong. Balkong er på 10 kvm og har nordvendt utsikt. Det følger med én bod i fellesanlegg og én fast parkeringsplass i oppvarmet garasjeanlegg.

Borettslaget skiller seg ut med fellesareal som treningsrom, møterom med kjøkken, badstue og to garderober, samt utleie av to hotellrom til andelseiernes gjester.

Meld deg på visning via finn-annonsen for å ta en nærmere titt på denne koselige leiligheten.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	34
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Velkommen til Ole Tobias Olsens gate 5!

Leilighet ligger fint til i 5.etasje i midtbygningen. Med en lun og hyggelig plassering. Fra stue er det utsyn til borettslagets bygningsmasse, mens man fra balkong sitter lunt og tilbaketrukket til med utsyn i retning Søndre felt og fjorden med flotte fjellomgivelser rundt.

Leiligheten inneholder to soverom, gang, bad/vaskerom, bod, kjøkken og stue med utgang til balkong. Balkong er på 10 kvm og har nordvendt utsikt. Det følger med én bod i fellesanlegg og én fast parkeringsplass i oppvarmet garasjeanlegg.

Borettslaget skiller seg ut med fellesareal som godt utstyrt treningsrom, møterom med kjøkken, badstue og to garderober, samt utleie av to hotellrom til andelseiernes gjester. Dette er nyttige og populære fellesarealer som er daglig i bruk. Det gir også et hyggelig møtepunkt for de som ønsker å samles i bygningen; f.eks. har man møttes i møterommet for hyggelig samvær og vaffelsteking, for å se fotballkamper eller annet. I parkeringsanlegget møtes noen beboere for å spille mellom parkeringsplassene. Fellesarealene gjør det mulig å bli litt bedre kjent med hverandre, for de i borettslaget som ønsker det. Det er praktisk adkomst og kort vei fra parkeringsplassen til trapp og heis opp til leiligheten, samt fra leilighet til bod og fellesareal.

Meld deg på visning via finn-annonsen for å ta en nærmere titt på denne koselige leiligheten.

Areal

BRA - i: 74 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 79 kvm

TBA: 10 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 5 kvm Bod

5. etasje

BRA-i: 74 kvm Entré, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

5. etasje

10 kvm Terrasse- og balkongareal

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Fellesarealer som garasjeanlegg, treningsrom, loungeområde og møtelokale kan benyttes av alle andelseiere.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Nordvent terrasse- og balkongareal (TBA) på ca. 10 kvm med tilkomst fra stuen.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er bod i felles bodanlegg i 2 etasje.

Tomtetype

Eiet felles tomt.

Tomtestørrelse

2820 kvm

Tomtebeskrivelse

Tilnærmet plan eiendom med asfalterte veier og parkeringsplasser. Felles renovasjonspunkter på to sider av bygningen.

Tomtearealet er felles for alle i borettslaget og areal opplyst ihht. boligopplysninger utstedt av Helgeland Boligbyggelag.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i sentrum av Mo i Rana, med kort avstand til alle nødvendige fasiliteter som matbutikker, kjøpesenter og bussholdeplass rett utenfor døren. Borettslaget tilbyr moderne bekvemmeligheter, inkludert heis til alle etasjer og parkeringskjeller. I tillegg har borettslaget et plusskonsept som inkluderer treningsrom, loungeområde, møtelokale og rom for utleie, noe som gir ekstra komfort og bekvemmelighet for beboerne.

Adkomst

Se vedlagte kart.

Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Nærområdet er i hovedsak bebygget med leilighetsbygg og forretningsbygg.

Barnehage/Skole/Fritid

Det finnes både barnehager og barneskole i nærhet til Mo i Rana sentrum.

Skolekrets

Lynghheim skolekrets for barnetrinn, og Mo Ungdomsskole for ungdomstrinn.

Offentlig kommunikasjon

Kort vei til bussterminal og togstasjon.

Bygningssakkyndig

Helgeland BBL v/ John Roger Hansen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter fra 2017. De bygningstekniske konstruksjonene er beskrevet som solid utført i henhold til byggeskikken på den tiden eiendommen ble oppført.

Verditakst

Kr 2 650 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Rentokil, 2025

Beskrivelse: Observert skjeggkre i 2 etg., fellesområdet rundt bodområdet. Håndtert av Rentokil ved bruk av gift og feller.

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

Ja

Beskrivelse: To hotellrom som leies ut. Utleiedelen er godkjent for utleie av kommunen.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Vet ikke om det er feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger.

Innhold

5. Etasje:

BRA-i 74 kvm: Entré, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken og 2 soverom

TBA 10 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-e 5 kvm: Bod

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, laminerte malte slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum i stål og ett-greps blandebatteri. Det er keramiske fliser på vegg mellom overskapene og kjøkkenbenken, og belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og vannstoppsystem. Det er avtrekk via balansert anlegg. Hvitevarer som kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven. Skjøten på benkeplaten er ikke fagmessig utført, og det er en liten høydeforskjell mellom platene.

Bad

Badet er en baderomskabin. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler, og det er en høydeforskjell på 35 mm fra toppen av sluket til gulvet ved dørterskelen. Veggene har fliser og taket er malt. Rommet er utstyrt med innredning med slette fronter og nedfelt servant, høyskap, veggmontert toalett, dusjhjørne med dører og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), besiktiget i rørskap.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør av plast. Hovedstamme av MA-rør.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmesentral: Leiligheten varmes opp med vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarme.
- Varmtvannstank: Det er sentralanlegg for varmt vann.
- Vannbåren varme: Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Fordelerskap er plassert i bod.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskapet med automatsikringer og overspenningsvern er

plassert i gang/omklæringsrom. Strømmåler er plassert i felles tavlerom i trappoppgang.

- Andre installasjoner: Porttelefon med svarapparat og døråpningsautomatikk. Skap for tele/internett i bod.

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur og drenering er ikke undersøkt, da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Yttervegger og takkonstruksjon er fellesdeler og er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten, da ansvaret ligger hos borettslaget.

Etasjeskillere er av betongdekke.

Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass, og en ytterdør i aluminium med glass. Entredøren er en brann- og lydklassifisert dør i tre. Det er en aluminiumskledd heve-/skyvedør til altanen.

Leiligheten har en balkong med dekke belagt med trefliser på et betongdekke. Rekkverket har en glassfront. Det er trinnfri adkomst til felles trappoppgang med heis.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i garasjekjeller.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN - Overflater og innredning
Avvik: Skjøte på benkeplaten er ikke fagmessig utført og det er en liten høydeforskjell mellom platene i skjøten.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Andre utvendige forhold

- Innvendig - Innvendige trapper

- Tomteforhold - Andre tomteforhold

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.

I salget medfølger oppvaskmaskin, komfyr og komb. kjøl/frysenskap.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV: Signal Bredbånd AS - Altibox-avtale. Dekoder følger leiligheten ved salg, selger må si opp sin tilknytning ved flytting. Ny beboer må betale kr. 500 for tilknytning til Signal Digital.

Parkering

Bilen parkeres i felles garasjeanlegg, plass 27. Leilighetens parkeringsplass ligger nært både heis og trapp, som gjør den lett tilgjengelig.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring, polisenummer SP0003252105

Radonmåling

Rekkverk og håndløper på balkong/terrasse samt innvendig og utvendig trapp, elektrisk anlegg, branntekniske forhold, ildsteder og skorsteiner, radon, skredfare og flomfare er gjennomgått. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Fjernvarme som hovedoppvarmingskilde. Boligen har vannbåren gulvvarme. Elektriske varmekabler på bad.

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

B

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 2 650 000

Omkostninger kjøper

2 650 000 (Prisantydning)

1 850 000 (Andel av fellesgjeld)

4 500 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 438 (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))

9 828 (Omkostninger totalt)

18 728 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 528 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 509 828 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 518 728 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 521 528 (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 895 636 for år 2024.

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 582 543 for år 2024.

Informasjon om formuesverdi

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

Regel for primærbolig:

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

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Andelene skal være på kroner 5 000,-

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 kommunale avgifter, søppeltømming, fjernvarme, renter på andel fellesgjeld, snørydding, strøm fellesareal, drift/vedlikehold av bygningsmasse, kabel-tv/internett, felles forsikringer, renhold fellesareal m.m.

- Totalbeløp felleskostnader: 12 538 kr i måneden
- Felleskostnader: 4 268 kr i måneden
- A-konto rente: 7 722 kr i måneden
- Fjernvarme: 548 kr i måneden
- Endringsvarsel felleskostnader info: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- Andre relevante opplysninger: Sikring mot tap av felleskostnader i

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Dekoder følger leiligheten ved salg, selger må si opp sin tilknytning ved flytting. Ny andelseier må betale kr. 500 for tilknytning til Signal Bredbånd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 12 538 opplyst pr. 09.04.26.

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2023 utgjøre kr. 3 033 per måned for denne boligen.

Andel Fellesgjeld

Kr 1 850 000

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

09.04.2026

Rentekost. fellesgjeld

Kr 7722

Andel fellesformue

Kr 6 656

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

O. T. Olsens Borettslag

Organisasjonsnummer

917 633 800

Andelsnummer

49

Om borettslaget

O.T. Olsens borettslag er et borettslag i Rana kommune. Selskapet består av 81 leiligheter. Organisasjonsnummeret er 917 633 800, og forretningsfører er Mo og

Omegn boligbyggelag.

Borettslaget har vaktmestertjeneste. Fellesarealene består av en lounge med kjøkken og tilhørende utstyr, møterom, trimrom med badstu og garderober og to gjesterom. Lounge og møterom kan leies for arrangement av andelseiere. Filterskifte i leilighetenes ventilasjonsaggregat gjennomføres to ganger i året, og styret besørger felles innkjøp av filter som er inkludert i felleskostnadene.

Vedtatte saker:

- Borettslaget velger Helgeland Revisjon AS som ny revisor.

Pågående saker:

- Det er satt i gang arbeid med avdekking og utbedring av lekkasjer.
- Styret har kjøpt inn ny tredemølle til erstatning for den som er blitt ødelagt, og vi vurderer hvilken løsning som skal benyttes for betongbordene som ble ødelagt.
- Det er tatt initiativ for å lage nye bordplater i betong, utført av Byggfag avdeling ved Polarsirkelen vgs. Disse ble så massiv og tung at vi ikke ser det mulig å få de tilbakeført uteområdene.
- Lekkasjen i garasjen er fremdeles ikke ordnet. Styret jobber videre med den, i samarbeid med utbygger.
- Styret vil innkalle til et beboermøte første halvår 2025.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 12136214908, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 09.04.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 65

Saldo per 09.04.2026: kr 186300000

Andel av saldo: kr 1 850 000

Første termin: 30.06.2018

Siste termin 30.06.2058

Flytende rente rente

IN-Ordning: Ja

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2033 utgjøre ca kr. 3 033,- pr måned for denne boligen.

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 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (322 088,-)

Årsresultat for 2025: overskudd (326 484,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Det er vedtatt en økning av felleskostnadene fra og med 1. januar 2025.

Prisen for renhold av gjesterom er økt til kr 700 per leieforhold.

Prisen for oppgjørstjenester for elbillading er endret til kr 89 per ladepunkt per måned fra 01.06.2025.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Det er satt i gang arbeid med avdekking og utbedring av lekkasjer.

Lekkasjen i garasjen er fremdeles ikke ordnet, og styret jobber videre med saken.

Styret vurderer løsning for betongbord som ble ødelagt.

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

Styregodkjennelse

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

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

blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Oppsummering av siste generalforsamling avholdt 04.04.2024.

- Forslag om utvidelse av styret med to ekstra medlemmer
- Fastsettelse av styregodtgjørelse

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 trappevask, dugnad, samt at det forefinnes konkrete regler om husdyrhold, fremleie og bruk av fellesarealer (om ikke annet er spesielt opplyst).

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget. Ifølge ordensreglene skal styret varsles om anskaffelse av dyr og dyrehold. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Hunder skal alltid holdes i bånd i fellesarealer. Reptiler er ikke tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- / hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Dugnad

Styret har besluttet datoer for dugnader de kommende årene.

Det er som prinsipp valgt å gjennomføre disse på henholdsvis andre tirsdag i oktober og andre tirsdag i mai.

Oppstart av dugnader er normalt kl. 1700.

Datoer for 2025: 13. mai og 14. oktober

Datoer for 2026: 12. mai og 13. oktober

Datoer for 2027: 11. mai og 12. oktober

Datoer for 2028: 9. mai og 10. oktober

Datoer for 2029: 8. mai og 9. oktober

Datoer for 2030: 14. mai og 8. oktober

Hvis man er forhindret fra å delta, er det alltid oppgaver å ta fatt i på egen hånd på en annen dag.

Ta kontakt med styret for tildeling av oppgaver.

Hvis borettslaget skal kunne holde felleskostnadene på et lavest mulig nivå og unngå å kjøpe tjenester som man åpenbart kan håndtere selv, må andelseierne være aktivt med i dugnadene.

Det oppfordres til at man går sammen og gjør en vask, hvis det er behov for det.

Forretningsfører

Forretningsfører

Helbo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 560 i Rana kommune. Andelsnr. 49 i O. T. Olsens Borettslag med orgnr. 917 633 800

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

07.07.2022 - Dokumentnr: 2022/755307-1/200 - Pantedokument

BELØP: NOK 2 500 000

PANTHAVER: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

PANTHAVER: DNB BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 985 621 551

ELEKTRONISK INNSENDT

31.10.2025 - Dokumentnr: 2025/1319247-1/200 - Pantedokument
BELØP: NOK 2 650 000
PANTHAVER: REDE EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 979 158 580
ELEKTRONISK INNSENDT

31.10.2025 - Dokumentnr: 2025/1319247-2/200 - Registerenhete? ?a? ???e disponeres
over uten samtykke fra rettighetshaver
RETTIGHETSHAVER: REDE EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 979 158 580
ELEKTRONISK INNSENDT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 15.10.18.
Ferdigattest for utvidelse av eksisterende carportrekke er utstedt 10.10.25.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig/forretning/kontor

Følger reguleringsplan Sentrum sørvest, Mobekken - Havmannaksen (plan-ID 2117).
Dette er en detaljreguleringsplan som regulerer eiendommen til kombinert formål for bolig, forretning og kontor.. 21.06.2011

Følger Kommunedelplan KDP2013, Kommunedelplan for Mo og omegn, ikrafttredelse 16.06.2014. 4 786 kvm av eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Sentrumsformål, Nåværende med områdenavn S.

Det pågår arbeid med en ny kommunedelplan for byutvikling (KDPBU2024), som har status som planforslag.

Det er gitt en rammetillatelse for innglassing av balkonger på eiendommen datert 22.09.2022.

I henhold til reguleringsplan 2117 berøres eiendommen av hensynssoner for faresone/

høyspenningsanlegg (Trafo) og sikringszone/frisiktsone.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse. Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven, min kr 45000. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 8900,- oppgjørshonorar kr 5900,- og visninger kr 2000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til

oppdragsavtale totalt kr 26956,-. Utleggene omfatter tilstandsrapport, foto, tinglysningsgebyr, opplysninger fra kommune og forretningsføre, grunnbok. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

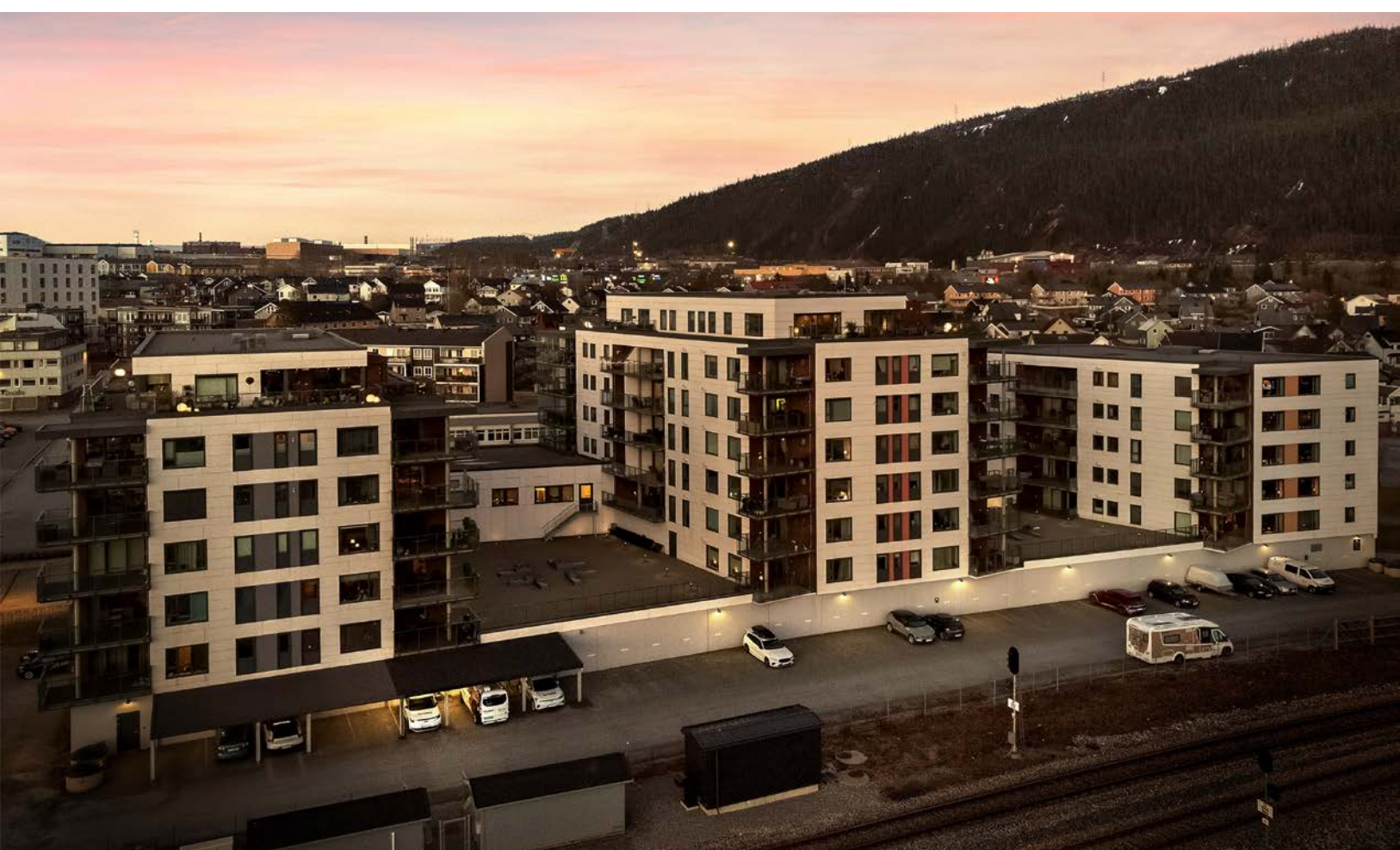
Amanda Varem
Eiendomsmegler MNEF
amanda.varem@aktiv.no
Tlf: 480 56 343

Oppdragstaker

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

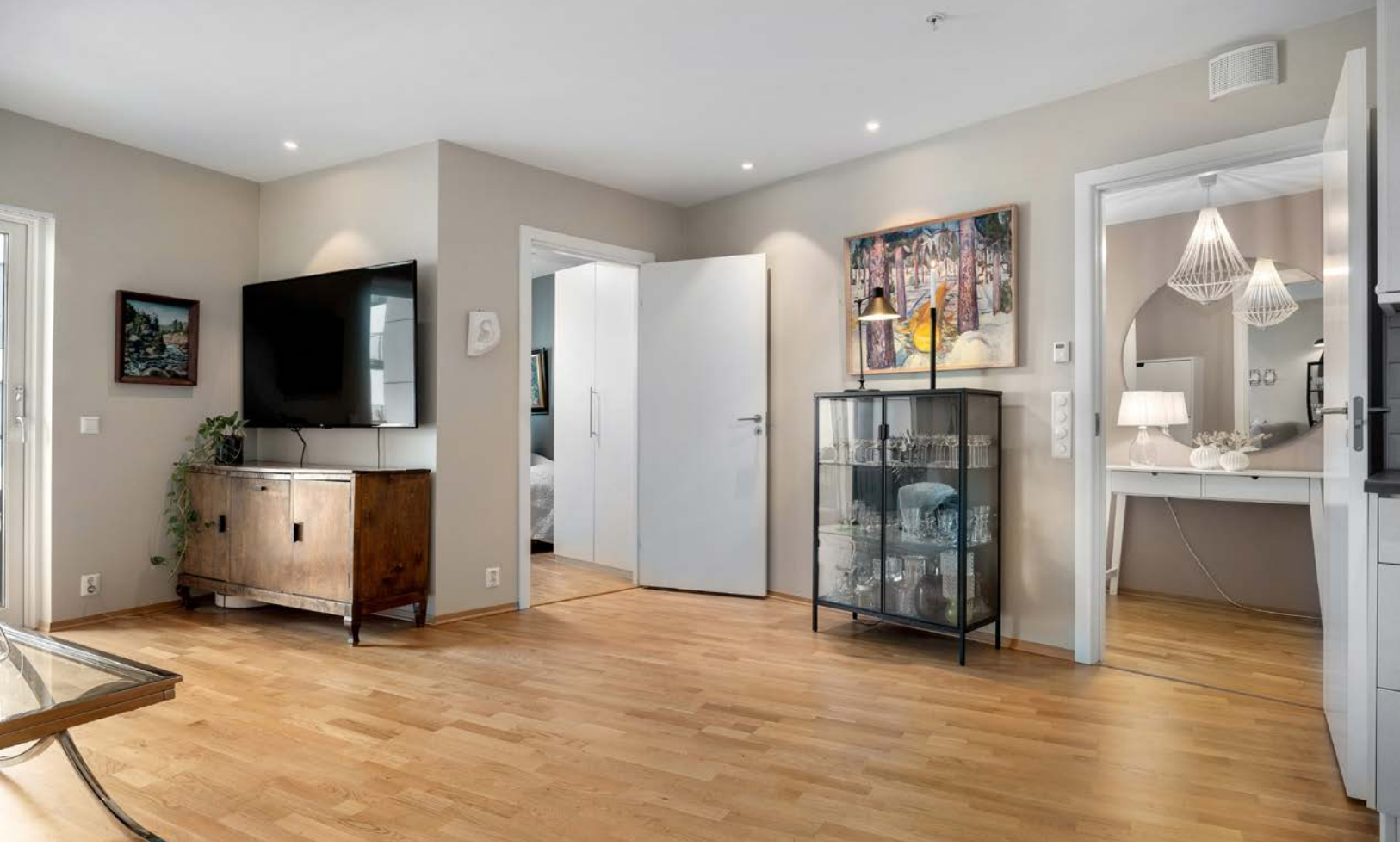
Salgsoppgavedato

05.05.2026



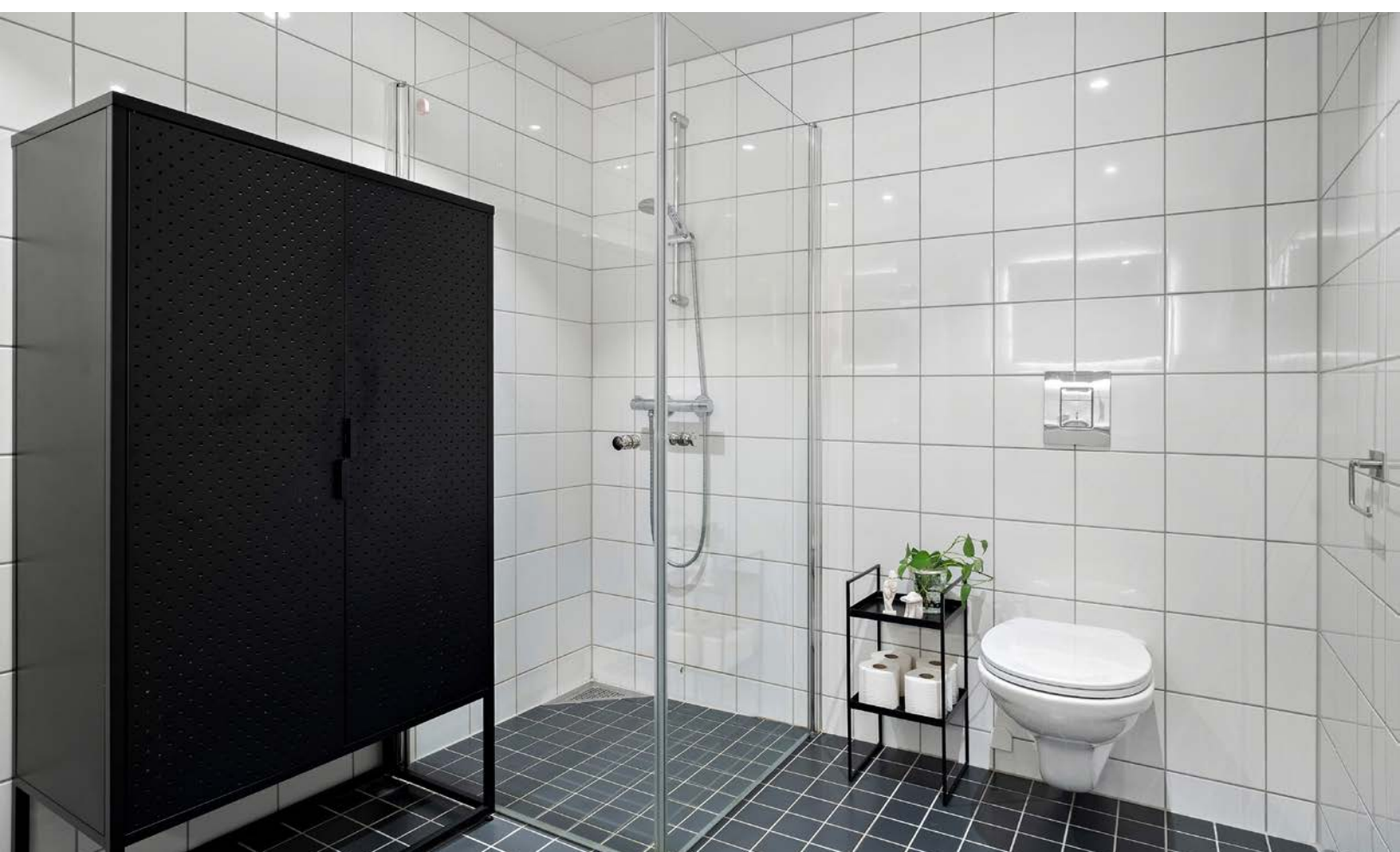


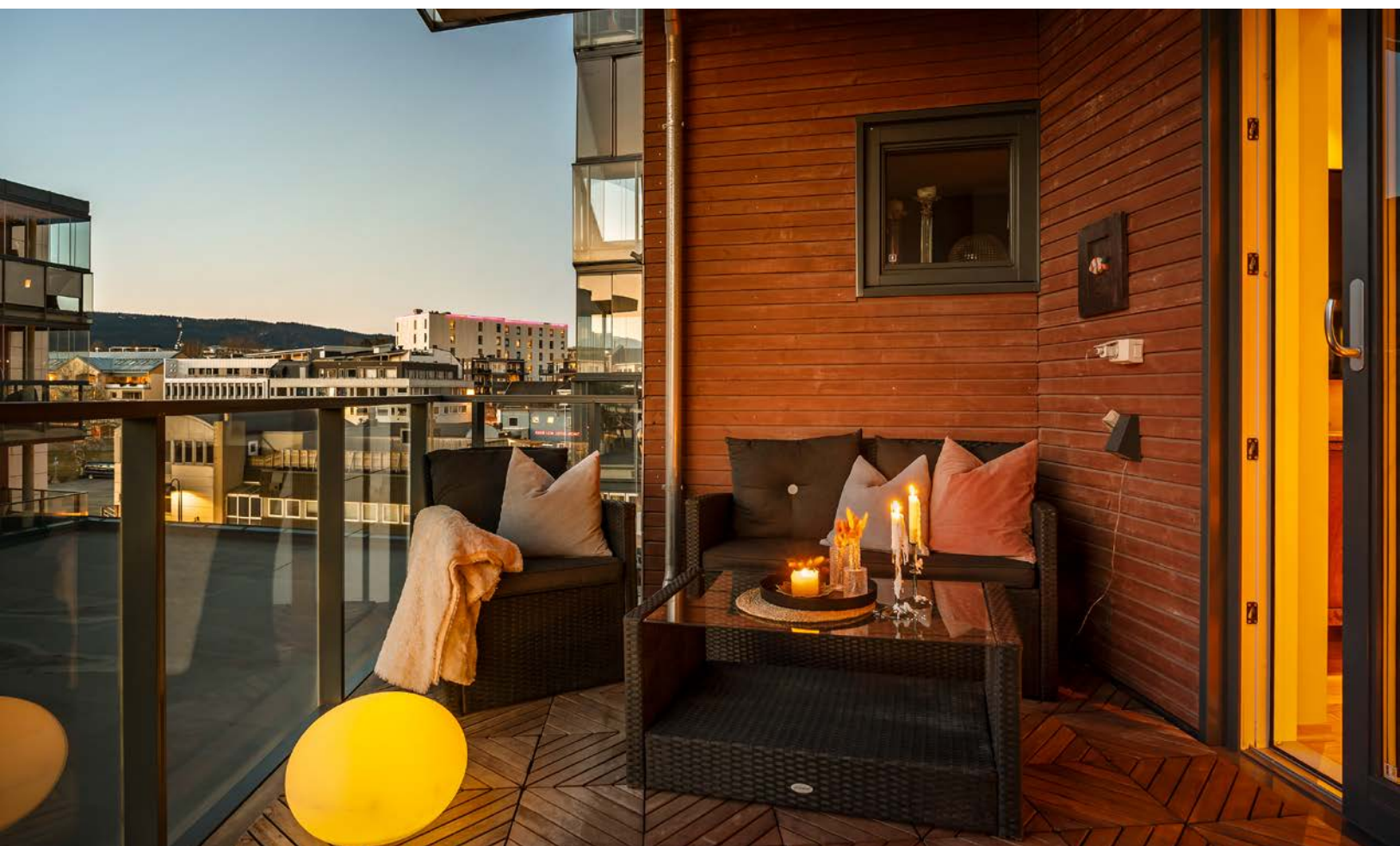
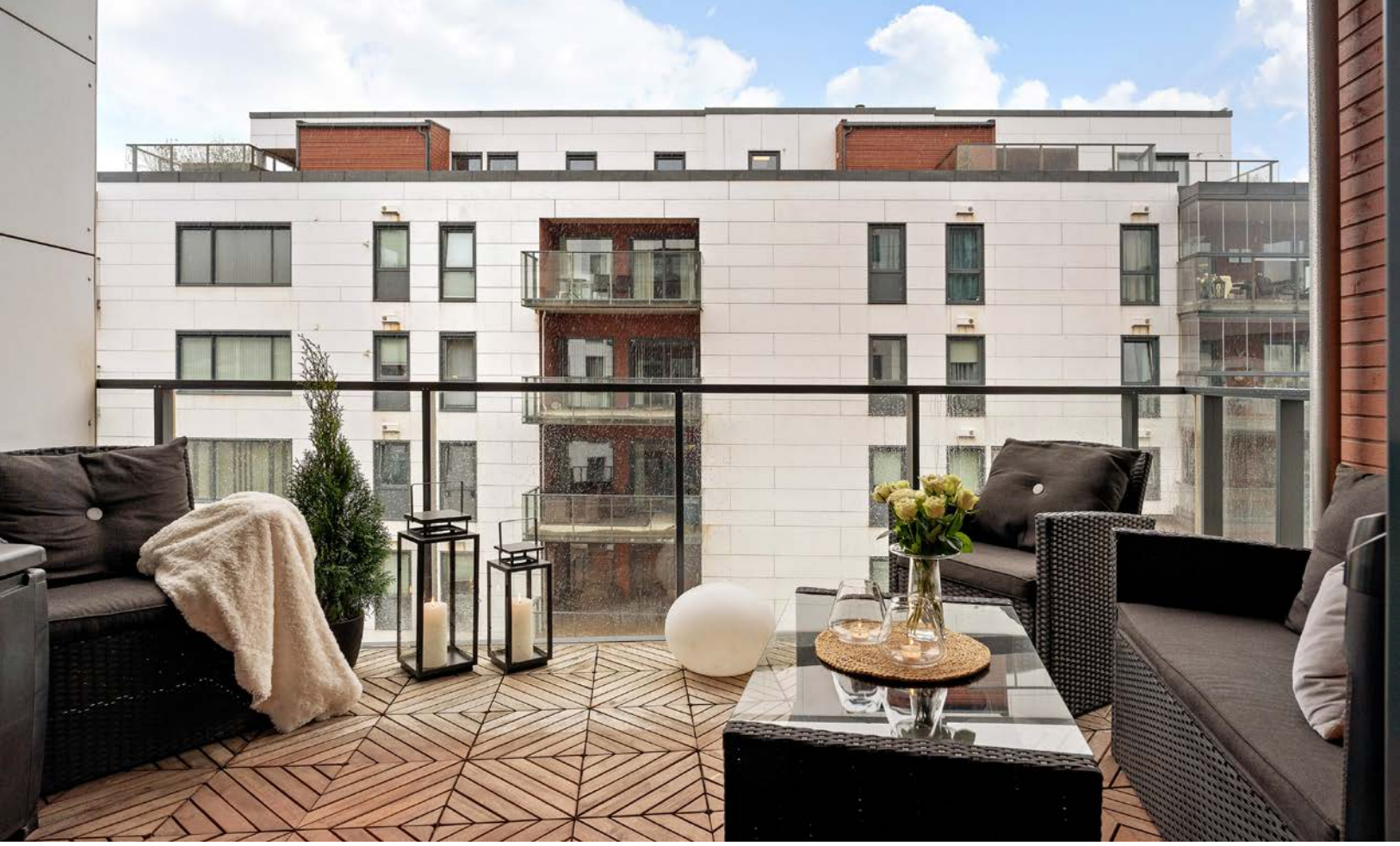


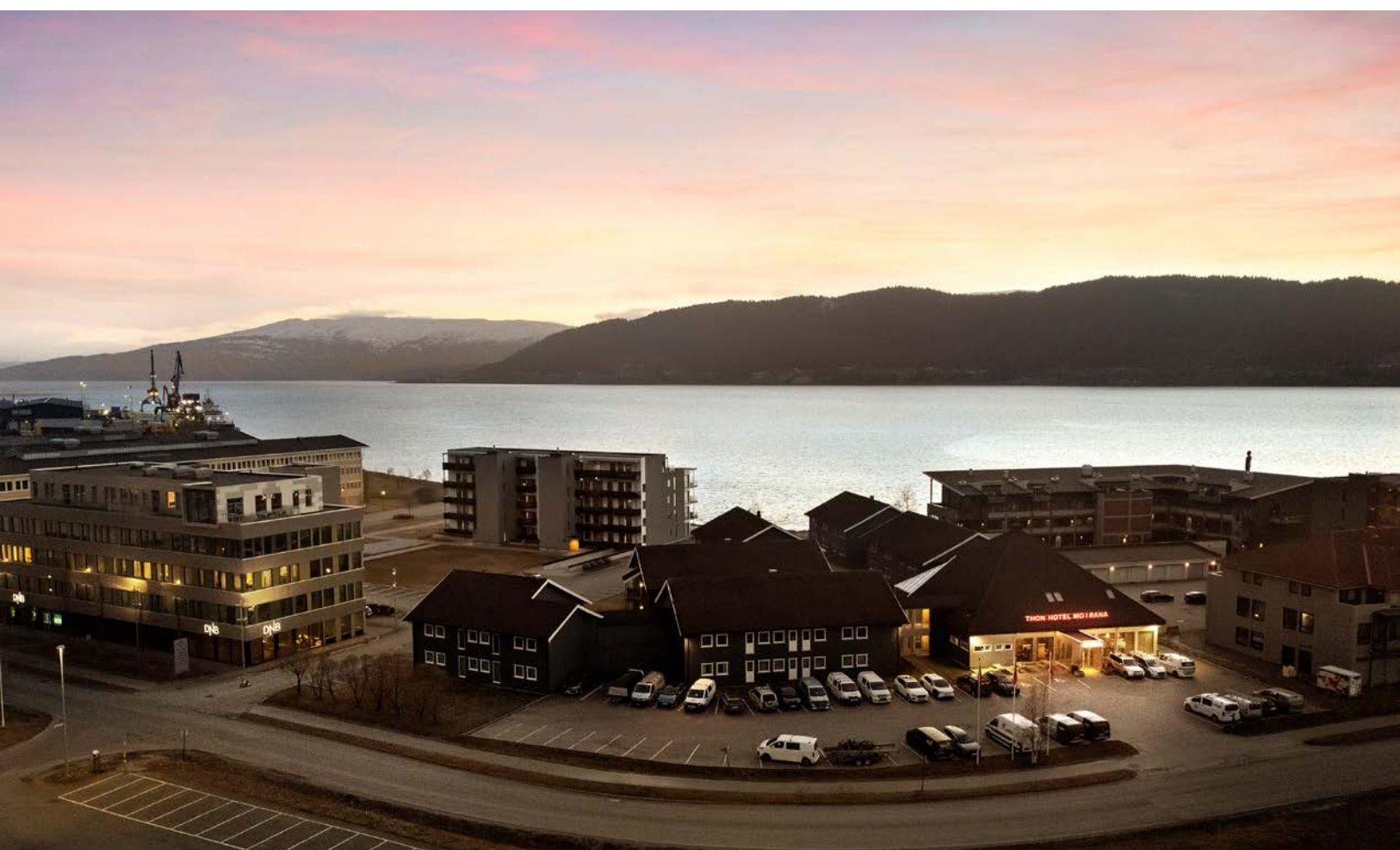














Ole Tobias Olsens gate 5



Vedlegg



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

Birgitte Sundnes Øverdal

Boligen

Ole Tobias Olsens gate 5
8622 MO I RANA

1833-20/560/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Observert skjeggkre i 2 etg., fellesområdet rundt bodområdet. Håndtert av Rentokil ved bruk av gift og feller.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Rentokil

Beskrivelse av arbeidet: Gift og feller



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

To hotellrom som leies ut

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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


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


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Ole Tobias Olsens gate 5, 8622 MO I RANA

 RANA kommune

 gnr. 20, bnr. 560

 Andelsnummer 49

Markedsverdi

2 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 05.05.2026

Oppdragsnr.: 10865-1476

Eiendomsverdi ref nr: VZ4035

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
Uavhengig Takstingeniør
jrh@helgelandbbl.no
911 31 448

Medansvarlig

Olaf Karstensen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet beliggende i 5. etasje. Plusskonsept for andelseiere med felles treningsrom med badstue, loungeom og leie av to hotellrom.

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. Leiligheten 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 O.T.Olsens borettslag som forestår.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass. Aluminiums ytterdør med glass. Brann- og lydklassifisert entredør i tre. Aluminiumskledd heve-/skyvedør til altan. Balkong på ca. 10m² via heve-/skyvedør fra stue. Dekke belagt med trefliser på betongdekke. Rekkverk med glassfront. Trinnfri adkomst til felles trappoppgang med heis. Vedlikehold er borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert. 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.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Største planavvik ble målt til 5mm gjennom hele stuerommet. Leiligheten har parkeringsplass i garasjekjeller. Felles trappegang med flisledde betongtrapper og heis. Fellesarealer ligger under borettslagets ansvarsområde. Innvendig har boligen malte glatte dører. Det er massivdører med

pakning til bad og bod. Garderobeskap på soverom samt i entreen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Badet er en baderomskabin. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: FDV. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til gulv ved dørterskelen er 35mm + terskel. Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med slette fronter og nedfelt servant, høyskap, veggmontert toalett, dusjhjørne med dører og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke foretatt da badet er en baderomskabin. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det er foretatt indikasjonssøk etter fukt i gulvoverflatene uten at det ble funnet noen forhøyede verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte malte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Keramiske fliser lagt på veggen mellom overskapene og kjøkkenbenken. Belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn samt komfyrvakt og vannstoppssystem. Det ble utført fuktøk ved kjøleskap og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert. Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Synlige avløpsrør av plast. Hovedstamme av MA-rør. Boligen har balansert ventilasjon. Leiligheten varmes opp med vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarme. Det er sentralanlegg for varmt vann. Porttelefon med svarapparat og døråpningsautomatikk. Skap for tele/internett i bod.

Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Fordelerskap plassert i bod. Sikringsskapet med automatsikringer og overspenningsvern er plassert i gang/omkladningsrom. Stømmåler plassert i felles tavlerom i trappoppgang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Beskrivelse av eiendommen

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

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

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

Leiligheten er fullsprinklet og har direktevarsling for brann til 110 sentral.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant .

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	79 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	79 m ²
Totalpris	4 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

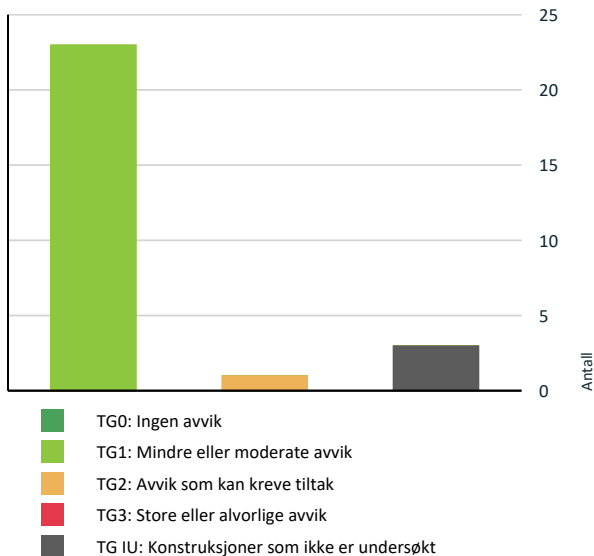
Boligbygg med flere boenheter

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

Mottatte tegninger datert sist 12.02.2018 stemmer overens med dagens planløsning. Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 05.10.2018 fra Rana kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Andre tomteforhold** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2017

Anvendelse

Andelsleilighet for eget bruk

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Aluminiums ytterdør med glass.

Brann- og lydklassifisert entredør i tre.

Aluminiumskledd heve-/skyvedør til altan.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på ca. 10m² via heve-/skyvedør fra stue. Dekke belagt med trefliser på betongdekke. Rekkverk med glassfront.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trinnfri adkomst til felles trappoppgang med heis.
Vedlikehold er borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

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

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Største planavvik ble målt til 5mm gjennom hele stuerommet.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Leiligheten har parkeringsplass i garasjekjeller.



TG IU Innvendige trapper

Beskrivelse

Felles trappegang med fliskledde betongtrapper og heis. Fellesarealer ligger under borettslagets ansvarsområde.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører. Det er massivdører med pakning til bad og bod.



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap på soverom samt i entreen.

Tilstandsrapport



VÅTROM

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er en baderomskabin.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: FDV.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

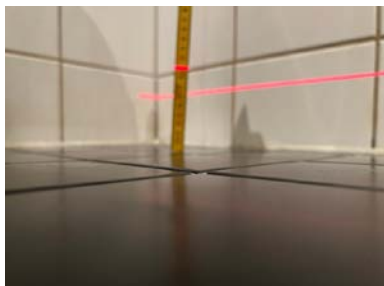
5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til gulv ved dørterskelen er 35mm + terskel.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



5. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med slette fronter og nedfelt servant, høyskap, veggmontert toalett, dusjhjørne med dører og opplegg for vaskemaskin.



5. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en baderomskabin. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er foretatt indikasjonssøk etter fukt i gulvoverflatene uten at det ble funnet noen forhøyede verdier.



KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn samt komfyrvakt og vannstoppssystem. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skjøte på benkeplaten er ikke fagmessig utført og det er en liten høydeforskjell mellom platene i skjøten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Benkeplaten fungerer med dette avvikt.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast. Hovedstamme av MA-rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp med vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarme.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Porttelefon med svarapparat og døråpningsautomatikk.
Skap for tele/internett i bod.

Tilstandsrapport



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Fordelerskap plassert i bod.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet med automatsikringer og overspenningsvern er plassert i gang/omklingsrom. Stømmåler plassert i felles tavlerom i trappoppgang.

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

Inntak og sikringskap

2. 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 bygningsakknydige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

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.

Leiligheten er fullsprinklet og har direktevarsling for brann til 110 sentral.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant .

Tilstandsrapport



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

79 m²/74 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, 2 Bod, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 650 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 4 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		4 500 000
Tillegg for andel fellesformue	+	6 656
Fradrag for andel felles gjeld	-	1 850 000
Konklusjon markedsverdi		2 650 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Ole Tobias Olsens gate 5 ,8622 MO I RANA 101 m ² 2017 2 sov	12-01-2026	4 950 000	4 850 000	1 600 000	6 450 000	63 861
2 Søndre gate 17 ,8624 MO I RANA 82 m ² 2018 2 sov	11-06-2025	2 950 000	2 950 000	2 025 000	4 975 000	60 671
3 Ole Tobias Olsens gate 5 ,8622 MO I RANA 96 m ² 2016 3 sov	10-12-2025	3 800 000	3 800 000	2 350 000	6 150 000	60 294
4 Søndre gate 17 ,8624 MO I RANA 78 m ² 2018 2 sov	22-07-2025	2 500 000	2 400 000	2 125 000	4 525 000	55 864
5 Sørlandsveien 54 ,8624 MO I RANA 72 m ² 2014 2 sov	22-01-2026	2 200 000	2 050 000	1 850 000	3 900 000	51 316
6 Ole Tobias Olsens gate 5 ,8622 MO I RANA 100 m ² 2017 3 sov	28-08-2024	3 000 000	2 950 000	2 300 000	5 250 000	50 000
7 Bergithe Hansens vei 9 ,8624 MO I RANA 57 m ² 1996 1 sov	14-12-2025	2 900 000	2 900 000		2 900 000	47 541
8 Sørlandsveien 62 ,8624 MO I RANA 91 m ² 2001 2 sov	09-07-2025	4 100 000	3 875 000	146 930	4 021 930	41 463

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 korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader inkl. vask av fellesarealer og sentralvarme	Kr.	150 456
---	-----	---------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	150 500
--	------------	----------------

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 500 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 180 000
--	-----	-----------

Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	4 300 000
--	------------	------------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 300 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

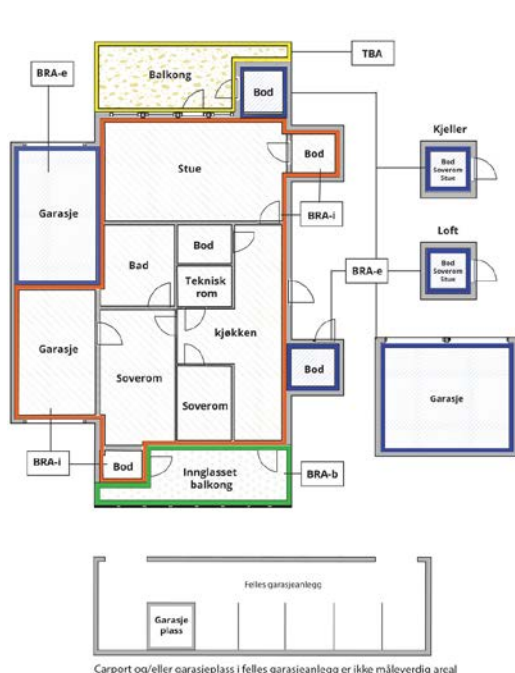
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carpport 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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. Etasje	74			74	10
2. Etasje		5		5	
SUM	74	5			10
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Entré, bod, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken, soverom 2		
2. Etasje		Bod	

Kommentar

Nordvent terrasse- og balkongareal (TBA) på ca. 10 kvm med tilkomst fra stuen.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er bod i felles bodanlegg i 2 etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mottatte tegninger datert sist 12.02.2018 stemmer overens med dagens planløsning. Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 05.10.2018 fra Rana kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	John-Roger Hansen	Takstingeniør
	Birgitte Sundnes Øverdal	Kunde
	Olaf Karstensen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	560		0	4922.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ole Tobias Olsens gate 5

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0504/O.T. OLSENS BORETTSLAG	917633800	H0504	Helgeland BBL.	Øverdal Birgitte Sundnes

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
49	5 000 31.12.2025	1 850 000 31.12.2025	6 656 31.12.2025	1 850 000 31.12.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	2025	Samlet aksjekapital:	405 000	
Omløpsmidler:		1 141 822	Samlet innskuddskapital:	197 000 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	568 361	Langsiktig gjeld (+):	+ 197 000 000
Disponible midler:		573 461	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	394 000 000

Kommentar

Andel disponible midler og fellesgjeld pr. 31.12.2025. Fellesgjelden kan variere over tid, og den kan også øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

O.T.Olsens brl ligger i sentrum av Mo med kort vei til alle fasiliteter som matbutikker, kjøpesenter og bussholdeplass rett utenfor døren. Heis til alle etasjer og parkeringskjeller.
Et moderne borettslag med plusskonsept som du ikke finner andre steder på Mo. Plusskonseptet tilbyr blant annet treningsrom, loungeområde, møtelokale og rom for utleie.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Gjeldende reguleringsplan 2117 med plan navn Sentrum Sørvest, Mobekken-Havmannaksen med bestemmelser i egen tekst.
Ikrafttredelsesdato 21.06.2011.
Reguleringsformål Bolig/Forretning/kontor.

Om tomten

Tilnærmet plan eiendom med asfalterte veier og parkeringsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Kabel-TV: Signal Bredbånd AS - Altibox-avtale. Dekoder følger leilighet ved salg, selger må si opp sin tilknytning ved flytting. Ny beboer må betale kr 500 for tilknytning Signal Bredbånd.
Til leiligheten følger det med 1 stk. parkeringsplass merket 27 i garasjelegget samt 1 stk. bod i felles bodanlegg merket BH504

Kommuneplan

Gjeldende kommunedelplan KDP2013 Kommunedelplan for Mo og Omegn. Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 16.06.2014.
Arealformål Sentrumsformål, nåværende.
Kommunedelplaner under arbeid KDPBU2024 med navn Kommunedelplan for byutvikling.
Status Planforslag

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

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

Heftelser

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett for medlemmer i Helgeland BBL.
Ansiennetsregler: 1. Andelseiere i O.T.Olsen brl. 2. Medlemmer i Helgeland BBL eller felles ansiennitet.

Det er to måter avklare forkjøpsrett på.

Forhåndsavklaring:

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

Fastprisavklaring:

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

Bebyggelsen

Leilighet i 5. etasje med balkong mot nord. Parkeringsplass i felles parkeringskjeller. Trinnfri adkomst og heis i bygget.
Bebyggelsen i området består i hovedsak av en kombinasjon mellom næringsvirksomhet og boliger.

Forsikring

Selskap IF skadeforsikring	Avtalenr SP0003252105	Type Fullverdi	Forsikringssum 585 874 991	Årlig premie 303 113
Kommentar Gjelder for hele brl. Betales over mnd. felleskostnader				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	10.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Egenerklæring el.anlegg	29.04.2026		Gjennomgått	1	Ja
Rapport Linea	27.04.2026		Gjennomgått	1	Ja
Energiattest	26.04.2022		Gjennomgått	6	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	
2	06.05.2026	

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 det 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 funksjonsprøving 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.

Skadegjører: 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.

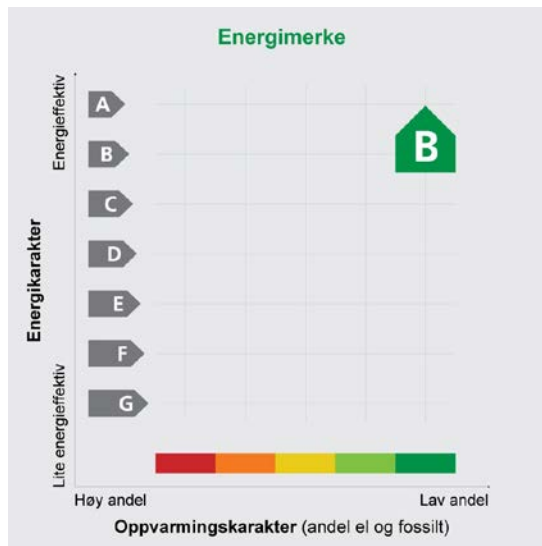
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette 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	Ole Tobias Olsens gt 5
Postnr	8622
Sted	Mo i Rana
Andels-/leilighetsnr.	49 /
Gnr.	20
Bnr.	560
Seksjonsnr.	
Festenr.	0
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0504
Merkenr.	A2022-1387445
Dato	26.04.2022



Innmeldt av Trond Grønvold

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

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

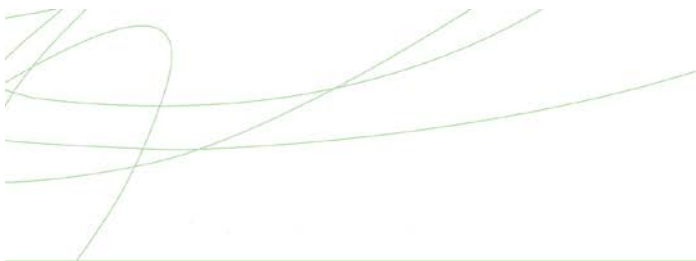
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

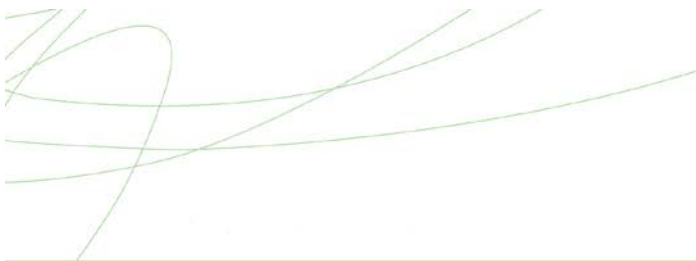
- Utføre service på ventilasjonsanlegg

- Individuell varmemåling i flerbolighus

- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2018

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 74

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

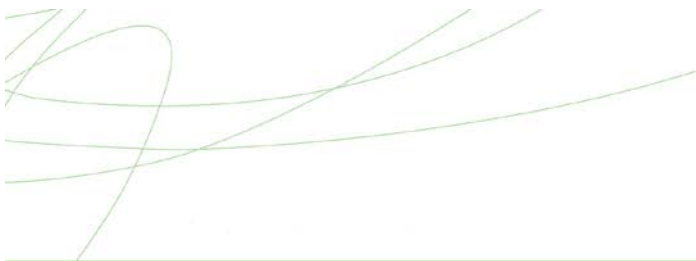
Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon: Balansert



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ole Tobias Olsens gt 5

Postnr/Sted: 8622 Mo i Rana

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0504

Dato: 26.04.2022 19:15:41

Energimerkenummer: A2022-1387445

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Trond Grønvold

Gnr: 20

Bnr: 560

Seksjonsnr:

Festenr: 0

Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

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

Forespørsel om elektrisk anlegg i Ole Tobias Olsens gate 5, 8622 MO I RANA.

Navn nettkunde: ØVERDAL BIRGITTE SUNDNES
Målernummer: 6970631401092510
Anlegget ble sist kontrollert: 15.01.2025
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

Tilstandsrapport brukt bolig – el. Installasjon NS 3600

Boligadresse: *Øst-Torvås Aveny 51*

Spørsmål til eier:

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

?

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

Ja

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

El. korr. utført

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

Ja

Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Dato og signatur: *Mo i Rana 21.05.26* *Birgitte J. Østerud*



NORCONSULT AS
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Mo i Rana, 05.10.2018

Saksnr.-dok.nr.
2016/336-51

Arkivkode
20/560

Avd/Saksb
BSAK/TOBRE

Deres ref.

Ferdigattest - Riving av eksisterende bygg og oppføring av kombinasjonsbygg på turistkontortomta - Ole Tobias Olsens gate 3, 5, 7 og 9

Vi viser til søknad om ferdigattest for riving og oppføring av bygg, som vi mottok 01.10.2018.

Som bygget tegninger

Det fulgte vedlagt søknad om ferdigattest As Built tegninger.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtak er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10, første og andre ledd.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelser.

Byggverket eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl. Kapittel 20.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak@rana.kommune.no eller per post til Rana kommune, Pb 173, 8601 Mo i Rana. Husk å oppgi saksnummer på saken du klager på.

Adresse:
Rådhusplassen 2
Pb 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: + 47 75 14 50 00
Telefax: + 47 75 14 50 01

Internett: www.rana.kommune.no
E-post: postmottak@rana.kommune.no

Org.nr: 872 418 032
Bankgiro: 4516.23.78264

Har du spørsmål?

Kontakt saksbehandler på tlf. 75 14 52 21. Husk å ha saksnummer lett tilgjengelig.

Med hilsen
Byggesak

Jan-Terje Strandås
seksjonsleder

Tone Breirem
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.

Kopi til:
TURISTTOMTA AS Postboks 293 8601 MO I RANA

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ola Wiik Søberg

Dato utkjørt: 09.04.26 Side 1 av 2

O.T. Olsens borettslag	Vår ref.: 160/49	Fødselsdato eier: 23.08.1973
Ole Tobias Olsens gate 5 H0504	Type: Borettslag tilknyttet	
8622 MO I RANA	Eiere: Birgitte Øverdal	
Organisasjonsnr: 917 633 800	Andelsnr: 49	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 12 538

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 268
	A-konto rente	7 722
Objekt:	160/49 Fjernvarme (1012 - 49)	548

Ved salg avregnes renter og avdrag på finansdel

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 850 000	Gjeld siste årsoppg.: 1 850 000
Klient ajourf. lån:	197 000 000	Klient gj. s. årsoppg.: 186 300 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12136214908, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 09.04.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 65

Saldo per 09.04.2026: 186 300 000

Andel av saldo: 1 850 000

Første termin: 30.06.2018Neste avdrag: 30.06.2033 (siste termin 30.06.2058)

Flytende rente

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

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2033 utgjøre ca kr 3 033,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Mona Forsbakk

Adresse: Ole Tobias Olsens gate 5 H0703

Postnr/-sted: 8622 MO I RANA

Telefon: Mob.: 47636431

E-post: oto.br@helbo.no

6: Ligning - 2025

Annen formue:	6 656	Gjeld:	1 850 000	Andre inntekter:	1 505
		Utgifter:	101 153		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 850 000
Andelsnr:	49	Partialobligasjonsnr:	49

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2017

Gårds/bruksnr: 20/560

Bygningstype: BL m/heis

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 2820

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Polisenr: SP0003252105

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Fjernvarme + strøm	SSBnr:	H0504
---------	---	------------------	--------------------	--------	-------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ola Wiik Søberg

Dato utkjørt: 09.04.26 Side 2 av 2

O.T. Olsens borettslag	Vår ref.: 160/49	Fødselsdato eier: 23.08.1973
Ole Tobias Olsens gate 5 H0504	Type: Borettslag tilknyttet	
8622 MO I RANA	Eiere: Birgitte Øverdal	
Organisasjonsnr: 917 633 800		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg (27)		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	K2-70-79m2
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseierne i borettslaget		
	2 - Felles ansiennitet		
	2 - Medlem i Helgeland BBL		

Fasiliteter:

Vaktmestertjeneste

Kabel-TV: Signal Bredbånd AS - Altibox-avtale. Dekoder følger leilighet ved salg, selger må si opp sin tilknytning ved flytting. Ny beboer må betale kr 500 for tilknytning Signal Bredbånd.

Garasjeplass nr. 27

Til eierne i
O.T. Olsens borettslag



Innkalling til Generalforsamling

Torsdag 26.03.2026 Kl. 17:00

Møtested:

Møterom O.T. Olsens gate borettslag

Innkalling til generalforsamling i O.T. Olsens borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling torsdag 26.03.2026 17:00 i Møterom O.T. Olsens gate borettslag

Til behandling foreligger følgende saker

1 Konstituering

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

2 Informasjon fra styret / årsrapport

3 Årsregnskap 2025 med revisors beretning

4 Valg i henhold til vedtekter

- 4.1 Styreleder for 2 år
- 4.2 Styremedlemmer for 2 år
- 4.3 Varamedlemmer for 1 år
- 4.4 Valgkomite for 1 år
- 4.5 Delegert(e) til HELBO's generalforsamling med varadelegert(e)

5 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

09.03.2026

O.T. Olsens borettslag

Mona Forsbakk

Styreleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges ...

1.2 Valg av sekretær

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

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

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

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

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

Til sammen . stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport for 2025 følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2025 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Valg i henhold til vedtekter

4.1 Styreleder for 2 år

På valg er: Mona Forsbakk

4.2 Styremedlemmer for 2 år

På valg er:
Hans Robert Hansgård
Frank Mathisen

4.3 Varamedlemmer for 1 år

På valg er:
Mari Præsteng

Frank Sandhei

4.4 Valgkomite for 1 år

På valg er:

Berit Breirem Leiråmo
Bjørn Steinar Sørensen
Hilde Vist

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

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

5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden torsdag 27.03.2025 til torsdag 26.03.2026.

Årsrapport O.T. Olsens borettslag 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Mona Forsbakk
Styremedlem, Frank Mathisen
Styremedlem, Hans Robert Hansgård
Styremedlem, Hilde Løvstrand
Styremedlem, Roger Lian
Varamedlem styre, Mari Præsteng
Varamedlem styre, Frank Sandhei

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

Det har vært gjennomført 7 «fysiske» styremøter, ett digitalt møte på Teams og 1 beboermøte.

Det har i tillegg vært avhold to sameiestyremøter.

Styret har sendt ut to informasjonsskriv i perioden, for å holde andelseiere og beboere orientert om staa i borettslaget.

Styret har kjøpt inn ny tredemølle til erstatning for den som er blitt ødelagt, og vi vurderer hvilken løsning som skal benyttes for betongbordene som ble ødelagt. Det er tatt initiativ for å lage nye bordplater i betong, utført av Byggfag avdeling ved Polarsirkelen vgs. Disse ble så massiv og tung at vi ikke ser det mulig å få de tilbakeført uteområdene.

Lekkasjen i garasjen er fremdeles ikke ordnet. Styret jobber videre med den, i samarbeid med utbygger.

Lagets drift og økonomi

O.T. Olsens borettslag består av 81 leiligheter og ligger i Rana kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP0003252105.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 06.03.2026

For Styret i O.T. Olsens borettslag

Mona Forsbakk

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2025 O.T. Olsens borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		3 946 088	3 406 008	3 816 462	4 415 525
Andre leieinntekter		80 750	87 050	90 000	79 767
Sentralvarmeavgift		662 796	662 796	662 796	662 796
Strømgifter		6 400	6 600	7 200	6 800
Strøm elbil-lading		102 550	75 469	75 000	87 586
Motorvarmerleie/park.pl.		29 000	13 000	16 000	18 000
IN andel renter og avdrag		10 214 521	10 776 365	10 761 740	9 933 555
Sum inntekter		15 042 106	15 027 288	15 429 198	15 204 029
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	7 986	3 192	3 060	4 131
Styreonorar	2	81 000	60 000	60 000	81 000
Revisjonshonorar	3	6 375	7 550	7 700	8 550
Forretningsførerhonorar		192 804	208 200	210 300	195 700
HMS-lisens		6 366	8 740	9 000	9 900
Fakturerte vaktmestertjenester		112 613	73 379	100 000	102 545
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		40 684	23 167	51 600	51 051
Drift/vedlikehold	4	539 567	481 806	455 000	699 000
Drift/vedlikehold heiser	4	111 083	194 297	190 000	190 000
Kabel-tv/internett		712 980	713 327	713 500	750 000
Forsikringer	5	236 590	213 144	236 600	257 650
Kommunale avgifter		1 516 164	1 407 879	1 523 600	1 561 049
Fellesstrøm		148 302	162 100	166 000	160 000
Strøm elbil-lading		27 438	0	0	40 000
Fjernvarme		600 086	572 105	600 000	640 404
Vedlikehold varmeanlegg/tineanlegg		7 050	7 050	8 000	8 000
Renhold, fellesareal		202 458	235 733	246 000	220 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		349	299	10 000	10 000
Kontorrekvisita, trykksaker		4 013	3 468	1 900	4 300
Telefon og porto		0	1 066	1 300	200
Kontingenter		53 502	55 502	57 902	56 477
Andre driftskostnader	6	23 317	22 895	25 000	27 944
Sum kostnader		4 630 726	4 454 896	4 676 461	5 077 901
DRIFTSRESULTAT		10 411 379	10 572 392	10 752 737	10 126 128
FINANSINTEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		129 625	140 750	70 000	70 000
Rentekostnader		10 214 521	10 776 648	10 761 740	9 874 040
RESULTAT AV FINANSINTEKT. OG -KOSTN.		-10 084 896	-10 635 898	-10 691 740	-9 804 040
RESULTAT		326 484	-63 506	60 997	322 088
Overført til egenkapital		168 460	0	0	0
Overført udekket tap		0	-63 506	0	0
Overført til dekning av udekket tap		158 023	0	0	0

Balanse 2025 O.T. Olsens borettslag orgnr: 917 633 800

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt		2 960 000	2 960 000
Bygninger		391 040 000	391 040 000
Sum varige driftsmidler	7	394 000 000	394 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		394 000 000	394 000 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodisering kostnader		261 006	239 785
Kundefordringer		36 069	92 234
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	8	844 747	457 426
Sum omløpsmidler		1 141 822	789 445
SUM EIENDELER		395 141 822	394 789 445

Balanse 2025 O.T. Olsens borettslag orgnr: 917 633 800

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		405 000	405 000
Opptjent egenkapital		168 460	0
Udekket tap		0	-158 023
Sum egenkapital	9	573 460	246 977
GJELD			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	10	186 300 000	187 300 000
Annen langsiktig gjeld	10	10 700 000	9 700 000
Borettsinnskudd	11	197 000 000	197 000 000
Sum langsiktig gjeld		394 000 000	394 000 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50 108	28 151
Mellomregning		750	270
Leverandørgjeld		465 952	455 576
Skyldig trekk og avgifter		0	132
Påløpte renter		51 552	58 339
Sum kortsiktig gjeld		568 361	542 468
Sum gjeld		394 568 361	394 542 468
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		395 141 822	394 789 445
Pantstillelser	12	394 000 000	394 000 000

O.T. Olsens borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Mona Forsbakk
Styreleder

Frank Mathisen
Styremedlem

Roger Lian
Styremedlem

Hilde Løvstrand
Styremedlem

Hans Robert Hansgård
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet 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

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	4 131	3 192
5995 Andre sosiale kostnader	3 855	0
Sum	7 986	3 192

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 2 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 81 000,- herav til styrets leder kr 40 500,-.

Note 3 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	6 375	7 550
Sum	6 375	7 550

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Drift/vedlikehold

	2025	2024
6601 Drift/vedlikehold bygg	199 350	135 230
6602 Drift/vedlikehold VVS	130 338	185 696
6603 Drift/vedlikehold elektro	52 437	1 359
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	53 853	44 134
6605 Drift plussareal og treningsrom	48 313	69 339
6609 Drift og renhold hybler	35 277	23 048
6630 Egenandel forsikringskader	20 000	23 000
6608 Drift/vedlikehold heiser	111 083	194 297
Sum	650 650	676 103

Drift/vedlikehold

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

Note 5 - Forsikringer

	2025	2024
7500 Forsikringspremier	236 590	213 144
Sum	236 590	213 144

Borettslagenes Sikringsordning

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6390 Andre driftskostnader	1 692	0
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	0	3 015
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	961	0
7720 Generalforsamling	4 082	4 082
7740 Kurs for tillitsvalgte i boligselskap	11 000	7 200
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	3 332	3 345
7782 Andre bomiljøkostnader	0	3 003
7790 Andre kostnader/øreavrundinger	2 250	2 250
Sum	23 317	22 895

Note 7 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk.kost	Regnsk.verdi 01.01	Til-/avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12	Ansk.år
Tomt	2 960 000	2 960 000	0	0	2 960 000	2018
Bygninger	391 040 000	391 040 000	0	0	391 040 000	2018
Sum	394 000 000	394 000 000	0	0	394 000 000	

Bygninger, avskrivning

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

Tomt

Tomten er vurdert til kr 2 960 000,-.

Note 8 - Bankinnskudd

	2025	2024
1920 Driftskonto 1503.76.93542	844 747	457 426
Sum	844 747	457 426

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

Renteinntekter bankinnskudd

Rentesatsen på driftskontoen er pr. 31.12. på 3,89 %. Boligselskapet har fått en renteinntekt på kr 129 359,33 i 2025.

Note 9 - Egenkapital

	2025	2024
Andelskapital	405 000	405 000
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-158 023	-94 518
Årets resultat	326 484	-63 506
Sum egenkapital pr. 31.12.	573 460	246 977

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 81.

Note 10 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Bygninger
Lånenummer:	12136214908
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.05 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2058
Opprinnelig lånebeløp:	197 000 000
Lånesaldo 01.01:	187 300 000
Avdrag i perioden:	1 000 000
Lånesaldo 31.12:	186 300 000
Saldo 5 år frem i tid:	186 300 000
Andelssaldo 01.01:	9 700 000
Innbetalt IN i perioden:	1 000 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	10 700 000
Sum pantegjeld for lån:	197 000 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136214908	2	3 700 000	7 400 000
	2	3 450 000	6 900 000
	1	3 350 000	3 350 000
	1	3 300 000	3 300 000
	1	3 250 000	3 250 000
	1	3 200 000	3 200 000
	1	3 100 000	3 100 000
	1	3 050 000	3 050 000
	1	3 000 000	3 000 000
	1	2 950 000	2 950 000
	2	2 900 000	5 800 000
	4	2 850 000	11 400 000
	2	2 800 000	5 600 000
	2	2 700 000	5 400 000
	1	2 600 000	2 600 000
	2	2 550 000	5 100 000
	6	2 500 000	15 000 000
	4	2 450 000	9 800 000
	2	2 400 000	4 800 000
	2	2 350 000	4 700 000
	6	2 300 000	13 800 000
	1	2 250 000	2 250 000
	3	2 200 000	6 600 000
	3	2 150 000	6 450 000
	2	2 100 000	4 200 000
	2	2 050 000	4 100 000

Pantegjeld

3	2 000 000	6 000 000
4	1 950 000	7 800 000
4	1 900 000	7 600 000
1	1 850 000	1 850 000
1	1 800 000	1 800 000
1	1 750 000	1 750 000
2	1 600 000	3 200 000
1	1 500 000	1 500 000
2	1 300 000	2 600 000
2	1 200 000	2 400 000
1	1 150 000	1 150 000
1	1 050 000	1 050 000
1	500 000	500 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 12136214908 har første avdrag 30.06.2033 med kr 1 832 427

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
2	3 700 000	6 065
2	3 450 000	5 656
1	3 350 000	5 492
1	3 300 000	5 410
1	3 250 000	5 328
1	3 200 000	5 246
1	3 100 000	5 082
1	3 050 000	5 000
1	3 000 000	4 918
1	2 950 000	4 836
2	2 900 000	4 754
4	2 850 000	4 672
2	2 800 000	4 590
2	2 700 000	4 426
1	2 600 000	4 262
2	2 550 000	4 180
6	2 500 000	4 098
4	2 450 000	4 016
2	2 400 000	3 934
2	2 350 000	3 852
6	2 300 000	3 770
1	2 250 000	3 688
3	2 200 000	3 606
3	2 150 000	3 525
2	2 100 000	3 443
2	2 050 000	3 361
3	2 000 000	3 279
4	1 950 000	3 197
4	1 900 000	3 115
1	1 850 000	3 033
1	1 800 000	2 951
1	1 750 000	2 869
2	1 600 000	2 623
1	1 500 000	2 459
2	1 300 000	2 131

Pantegjeld

2	1 200 000	1 967
1	1 150 000	1 885
1	1 050 000	1 721
1	500 000	820

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

Annen langsiktig gjeld (IN andelseiere)

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

Note 11 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 Borettsinnskudd	197 000 000	197 000 000
Sum	197 000 000	197 000 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 394 000 000,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 394 000 000,- pr. 31.12.

Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	246 977	310 482
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	326 484	-63 506
Avdrag langsiktige lån	-1 000 000	-2 440 000
Annen langsiktig gjeld	1 000 000	2 440 000
B. Årets endring disponible midler	326 484	-63 506
C. Disponible midler	573 460	246 977
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	1 141 822	789 445
Kortsiktig gjeld	-568 361	-542 468
Disponible midler	573 460	246 977

Resultat og balanse med noter for O.T. Olsens borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For O.T. Olsens borettslag

Styreleder	Mona Forsbakk (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Hilde Løvstrand (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Hans Robert Hansgård (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Frank Mathisen (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Roger Lian (sign.)	05.03.2026

Til generalforsamlingen i O.T. Olsens borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for O.T. Olsens borettslag som viser et overskudd på NOK 326 484. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 2025, og av dets resultater 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

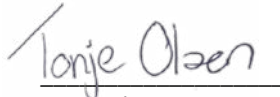
Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Mo i Rana, 09.03.2026

Helgeland Revisjon AS



Tonje Olsen

Statsautorisert revisor




BOLIGSERVICE HELGELAND


TOTALLEVERANDØR FOR DITT BORETTSLAG!


Vaktmester & Byggdrift

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

Brannsikkerhet & Salg

 **Godkjent kontroll av** brannslukkere og brannslanger

 Salg av brannslukkere, røykvarslere og brannutstyr

 **Varmepumper**

- ✓ Installasjon av varmpumper
- ✓ Service og vedlikehold av varmpumper

VI GJØR HVERDAGEN ENKLERE FOR
BORETTSLAG PÅ HELE HELGELAND



Erfaring og profesjonelle fagfolk



Pålitelig service og raskt oppfølging



Kvalitet, trygghet og lokalkunnskap



post@boligservicehelgeland.no



Telefon: 751 55 557

VEDTEKTER

for O.T. Olsens borettslag org nr. 917 633 800

tilknyttet
Mo og Omegn boligbyggelag

Vedtatt på stiftelsesmøte den 01.06.2016, sist endret av generalforsamlingen den 04.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Rana kommune og har forretningskontor i Rana kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Mo og Omegn boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har Arbeidsgiver rett til å eie inntil 20% av andelene for utleie til ansatte.
- (5) 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 boligbyggelagetets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin

vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes 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. Styret kan ha 3. varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

(4) Til borettslavere som ikke kan kommunisere digitalt via e-post eller andre digitale kanaler, skal informasjon gis skriftlig i postkasse eller personlig- jfr. Lov om burettslag §1-6.

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for

møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet

overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



ORDENSREGLER FOR O.T.O BORETTSLAG

1. Formål og omfang

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

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

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

Styret informerer brudd på ordenreglene ved å kontakte andelseier/beboer skriftlig.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På hverdager skal det generelt være ro og ikke støyende arbeider i borettslaget før kl. 07.00 og etter kl. 23.00.

På dager **før** søn- og helligdager skal det være ro og ikke støyende arbeider før kl. 07.00 og etter kl. 17.00. På søn- og helligdager skal det være ro hele døgnet.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget. Andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruk av deler av boligen til andre. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn i løpet av året.



4. Fellesarealer

Alle beboere har ansvar for å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Trapper og ganger holdes helt fri for private eiendeler, som for eksempel sko, skohyller, rullestoler, gåstoler, sykler og andre ting.

Øvrige fellesarealer, inklusive garasjeanlegg, holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser i felles garasjeanlegg. Dekk lagres i boder, ikke i åpent landskap.

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

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

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

Parkering skal skje på tildelte plasser, oppmerket areal for parkering skal respekteres.

Gjesteparkeringsplasser Merket «OTO-borettslag besøkende» skal kun brukes til gjester og ikke til oppstilling av bil nr 2.

Parkeringsplasser i garasjeanlegg kan kun benyttes av beboere i borettslaget, og eventuelt utleie av parkeringsplasser i garasjeanlegget kan kun gjøres til beboere i borettslaget.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Brukeren av boligen skal varsle styret om eventuelt dyrehold.

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

7. Andre bestemmelser

Det er tillatt å bruke elektrisk og gass grill. Kull og vedfyring er forbudt. Gassflaskene oppbevares på balkongen, aldri i bodene.

Det er ikke tillatt å benytte noen form for fyrverkeri i leiligheter eller fra balkonger.

Det er forbudt å oppbevare brennbare væsker som bensin/diesel/parafin o.l. i garasje eller tilhørende boder. Dersom det er nødvendig å oppbevare slike ting i borettslaget må dette oppbevares på den enkeltes balkong, men da ikke mer enn 10 liter.

8. Plussarealer

Plussarealene er fellesareal i borettslaget og skal brukes på en slik måte at det ikke er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre andelseiere.

Plussarealene består av en lounge med kjøkken og tilhørende utstyr, møterom, trimrom med badstu og garderober og to gjesterom.

Alle Plussarealene, foruten gjesterom, kan benyttes fritt av beboerne i borettslaget, uten forhåndsbestilling, når disse ikke er utleid. Lounge og møterom kan leies for arrangement av andelseiere i borettslaget.



Møterom, Lounge og gjesterommene kan leies ut til andelseierne, for eksklusiv bruk, etter først til mølla-prinsippet. Pris for leie fastsettes av styret.

Se egne regler for bruk av plussarealene.

9. Brudd på ordensreglene

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

Styret i OTO borettslag
05.05.2025



Rana kommune

Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

Utskriftsdato: 09.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rana kommune

Kommunenr.	1833	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	560	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Ole Tobias Olsens gate 5, 8622 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
- Kommunedelplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

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	<p>Delareal 4 786 m²</p> <p>Arealbruk Sentrumsformål, Nåværende</p> <p>Områdenavn S</p> <hr/> <p>Delareal 4 786 m²</p> <p>BestemmelseOmrådenavn #5</p> <p>KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p> <hr/> <p>Delareal 4 991 m²</p> <p>BestemmelseOmrådenavn #2</p> <p>KPBestemmelseHjemmel fysisk utforming av anlegg</p>

Delareal 4 991 m²
BestemmelseOmrådenavn #4
KPBestemmelseHjemmel krav vannforsyning, avløp, veg og annen transport

Delareal 4 991 m²
KPHensynsonenavn H910
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 205 m²
Arealbruk Bane (nærmere angitt baneformål), Nåværende
Områdenavn o_BA

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id KDPBU2024

Navn Kommunedelplan for byutvikling

Status Planforslag

Plantype Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2117

Navn Sentrum sørvest, Mobekken - Havmannaksen

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 21.06.2011

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/7952/2117_bestemmelser_rev2025.PDF

Delarealer

Delareal 4 010 m²
Formål Bolig/forretning/kontor
Feltnavn B/F/K

Delareal 25 m²
Formål Fortau
Feltnavn o_F

Delareal 241 m²
Formål Trasé for jernbane
Feltnavn o_J

Delareal 713 m²
Formål Kjøreveg
Feltnavn V1

Delareal 2 m²
Formål Torg
Feltnavn TORG2

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
REGULERINGSPLAN FOR SENTRUM SØRVEST,
MOBEKKEN - HAVMANNAKSEN**

Plan datert: 01.07.2009 Bestemmelser datert: 06.04.2010
Sist revidert: 27.05.2025 Sist revidert: 27.05.2025 (endring nr 5)

§ 1 GENERELT

1.1 Områdets begrensning

Området som bestemmelsene gjelder for, er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.2 Reguleringsformål

Følgende reguleringsformål inngår:

BEBYGGELSE OG ANLEGG:	forretning/kontor/hotell/tjenesteyting (revidert 2025 – endring nr 5). Bolig/forretning/kontor/hotell/undervisning bolig/forretning/kontor vann- og avløpsanlegg energianlegg
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR:	kjøreveg annen veggrunn fortau torg parkeringsplass parkeringshus kollektivanlegg jernbane
GRØNNSTRUKTUR:	park trerekke/parkering (angitt grønnstruktur med andre angitte hovedformål)
HENSYNSSONER:	faresone/høyspenningsanlegg (Trafo) sikringszone/frisiktsone
BESTEMMELSESONRÅDER:	Område der særskilt bestemmelse skal gjelde (detaljeringssone for kollektivanlegg, og parkeringsområde for Jernbaneverket)

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Fellesbestemmelser

2.1.1 Utnyttelse

Den totale utnyttelsen innenfor byggeområdene, over bakkeplan skal ikke overstige 95 000 m² BRA.

2.1.2 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet og innenfor de viste byggegrenser. Bebyggelsen skal plasseres i formåls grensen mot Havmannaksen, Kirkeaksen og O.T.Olsens gate. Boliglameller på taket av midtre og søndre kvartal skal plasseres som vist i øst-vestretning, men vist plassering er veiledende. Det skal likevel sikres gode utearealer og gode lysforhold til boligene innenfor rammene av plan- og bygningsloven.

2.1.3 Arealer under bakken

Parkeringskjellere og tekniske rom som heissjakter, trapperom, nettstasjoner, boder og lignende under bakken skal ikke regnes med i BRA. Parkering under bakkeplan kan tillates under alle reguleringsformål innenfor planområdet, med unntak av Jernbaneformål.

2.1.4 Høyder

Planlagt bebyggelse skal oppføres innenfor de maksimale gesimshøydene som er angitt på plankartet. Rekkverk på tak som skal benyttes til utearealer tillates plassert over maks gesims, forutsatt at de utformes og/eller plasseres på en slik måte at de ikke framstår som en økning av gesimshøyden

2.1.5 Utforming

Bebyggelsen skal ha høy arkitektonisk kvalitet og høy materialstandard og det skal etterstrebtes framtidsrettede løsninger med hensyn til miljø, energi og universell utforming. Det tillates mindre tekniske rom/installasjoner på takene. De skal utformes som en del av det arkitektoniske uttrykket for øvrig, både valg av materialer og volumoppbygging. Tekniske installasjoner, heisoppbygg og takoppbygg for trapp til tak tillates plassert over maks gesims. Rekkverk på tak tillates. Rekkverk på tak skal være tilbaketrukket minst 1 meter fra vegglinn som henvender seg mot jernbaneformål.

2.1.6 Utforming av gateplan

De funksjoner som ligger på gateplan skal ha en åpen og utadrettet utforming med store vindusarealer som bidrar til en levendegjøring og aktivisering av gatebildet og bymiljøet.

2.1.7 Universell utforming

Alle boliger og øvrige formål i planen skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Utearealer skal også ha universell utforming.

2.1.8 Boligenes uteareal

Det skal opparbeides utearealer til boligene i planområdet. Pr. 100 m² BRA boligformål skal det være minimum 30 m² samlet uterom. Minimum 50% av dette skal være felles uteareal. Øvrige uteareal skal dekket inn som private balkonger m.m. Balkonger skal etableres innenfor byggegrensen 20 m fra nytt sidespor, jfr. § 3.7.2. Bygningsmassen skal dimensjoneres slik at det kan etableres tilstrekkelig overhøyde til å kunne beplante og opparbeide utearealene på en god måte.

Det skal etableres vindskjerming for utearealer på tak. Anbefalt plassering av tiltak er 5 meter inntrukket fra fasadeliv mot vest. Eksakt plassering av vindskjermingstiltak skal fremgå av situasjonsplan som følger søknad om tiltak for hvert kvartal.

2.1.9 Parkeringskrav til boligene i planområdet

Hver bolig skal ha minimum 1 parkeringsplass i kjeller eller p-hus.

2.1.10 Boliger

Det tillates ikke boliger i bebyggelsens første og andre etasje. Boligbebyggelsen tillates supplert med balkonger.

2.1.11 Situasjonsplan

Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan som nøyaktig viser hvordan bebyggelsen plasseres og hvordan tomte tenkes opparbeidet. Eventuelle forstøtningsmurer skal angis i planen. Planen skal også vise parkeringsplasser og vareadkomst.

2.1.12 Utomhusplan

Byggherre er ansvarlig for at det utarbeides en utomhusplan som viser detaljert opparbeiding av tomte, materialbruk og beplantning. Utomhusplanen skal være en del av byggesøknaden.

2.1.13 Antall boliger

Det tillates maksimum 160 boenheter innenfor planområdet.

2.1.14 Kjellere i planområdet

Det skal installeres pumper i alle kjellere for å hindre/minimere risikoen for oversvømmelse.

2.1.15 Nye transformatorstasjoner

Nødvendige nye transformatorstasjoner skal innpasses i bebyggelsen. Plassering skal fremgå av byggesøknaden.

2.2 Bolig/forretning/kontor (Søndre kvartal)

2.2.1 Formål

Området skal benyttes til kombinert formål bolig/forretning/kontor.

2.2.2 Utnyttelse

Den totale utnyttelsen innenfor arealet avsatt til bolig/forretning/kontor skal ikke overstige 20 000 m² BRA, av dette skal minimum 5500 m² BRA være boligformål.

2.2.3 Lameller på tak

Boliglamellene på taket av søndre kvartal tillates utkraget inntil 2,5 meter fra byggegrense mot O.T.Olsens gate. Minste avstand som tillates mellom lamellene er 12 meter. Maksimum bredde på lamellene er 12 meter.

2.3 Bolig/forretning/kontor/hotell/undervisning (Midtre kvartal)

2.3.1 Formål

Området skal benyttes til bolig/forretning/kontor/hotell/undervisning

2.3.2 Utnyttelse

Den totale utnyttelsen innenfor arealet avsatt til bolig/forretning/kontor/hotell/undervisning skal ikke overstige 25 000 m² BRA.

2.3.3 Høyhus

Det er lagt til rette for bygging av et signalbygg i form av et høyhus i nordre ende av Midtre kvartal i planområdet. Høyder og plassering er angitt i plankartet. Høyhusets utforming skal utføres i høy arkitektonisk kvalitet og tilføre byen en positiv, tiltrekkende og iøynefallende karakter. Minste avstand som tillates mellom høyhuset og byggegrense mot Kirkeaksen på kote 18,3 er 8 meter.

Maksimumsbredden på høyhuset er 15 meter på kote + 18,3. Høyhusets fasade tillates utskrådd mot Kirkeaksen i en vinkel på inntil 8 grader opp til kotehøyde 45,5. Høyhuset skal benyttes til hotell.

2.3.4 Snuhammer

Snumulighetene for større kjøretøy langs veg 1 skal ivaretas ved at del av snuhammer føres inn i bygget. Til dette kreves en "lomme" i bygget med en bredde 15 meter, dybde 10 meter og fri høyde 4,5 meter.

2.3.5 Lameller på tak

Minste avstand som tillates mellom lamellene er 12 meter. Minste avstand som tillates mellom høyhus og nærmeste lamell er 8 meter. Maksimum bredde på lamellene er 12 meter.

2.4 Forretning/kontor/hotell/tjenesteyting (Nordre kvartal)

2.4.1 Formål

Området skal benyttes til kombinert formål forretning, kontor, hotell og tjenesteyting. (revidert 2025 – endring nr 5).

2.4.2 Utnyttelse

Den totale utnyttelsen innenfor arealet avsatt til kontor, forretning, hotell og tjenesteyting skal ikke overstige 32 000 m² BRA. Det tillates maks. 12 500 m² BRA kontorareal. (revidert 2025 – endring nr 5).

2.5 Energianlegg (ny 2017 - endr nr 2)

Energisentralens mønehøyde skal ikke overstige 2.1m over gjennomsnittlig høyde på regulert torg. Energisentralen skal ha tilleggsfunksjon med sitteplasser under tak vendt mot torget. Energisentralen skal kles med plater av cortenstål.

2.6 Vann- og avløpsanlegg (ny 2020 – endr nr 4)

Bygg for vann- og avløpsanlegg skal utformes med høy estetisk kvalitet når det gjelder utforming og materialbruk. Bygget skal være et positivt element i parken.

§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Kjøreveg

3.1.1 O.T.Olsens gate

Innenfor areal avsatt til kjøreveg langs O.T.Olsens gate kan det anlegges kjørebane, sykkelfelt, gateparkering, rabatter og beplantning i henhold til godkjent utomhusplan. Sykkelfelt skal etableres fra Jernbanegata og sørover langs O.T.Olsens gate. Sykkelfeltet skal være tosidig med bredde 1,3 m. Der gaten legges i nærføring med jernbanen over fotgjengerundergangen skal topp vegbane ligge i samme høyde som perrong. Mellom veg og perrong skal det etableres et trafikkikkert skille. Det skal avsettes minimum 4,5 meter til perrongbredde + 0,5 meter til sperringen mellom perrongen og kjøregaten.

3.1.2 Veg 1 (V1)

Veg 1 er forbeholdt biltrafikk til p-kjeller, varetransport og servicebiler som skal betjene trafo og relébygg.

3.2 Krav til fri høyde

Fri høyde over kjøreveg skal være 4,7 m.

3.3 Torg

Før arealer avsatt til torg kan opparbeides, skal det foreligge en godkjent situasjonsplan for dette området. Situasjonsplanen skal vise beplantning, gangsoner, sitteplasser, materialbruk etc.

3.4 Parkering

3.4.1 Parkeringsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en parkeringsplan for hvert byggeområde, som redegjør for utbyggingsareal og formål, antall parkeringsplasser for biler og sykler, lokalisering av parkeringsanlegg, herunder det nødvendige antall parkeringsplasser med bredde 4,5 meter for bevegelseshemmede.

3.4.2 Parkeringshus

Det tillates oppført parkeringshus som angitt i plankart. Den totale utnyttelsen av arealet skal ikke overstige 18 000 m².

3.4.3 Bebyggelsens utforming

Bebyggelsen skal gis en estetisk form og materialbehandling av høy arkitektonisk kvalitet. Tekniske løsninger som sikrer gjennomlufting, materialbruk og fargevalg skal beskrives i søknad om rammetillatelse.

3.4.4 Parkeringskjeller (revidert 2012 – endring nr 1)

Parkeringsområde P1 som vist ved bestemmelsesgrense (#2), er forbeholdt innfartsparkering for togreisende.

3.5 Fotgjengerfelt

Plasseringen av fotgjengerfelt på plankartet illustrerer de viktigste fotgjengerstrømmene og er å anse som veiledende. Endelig plassering vil bli gjort ved detaljplanlegging/situasjonsplan og gjennom vedtak etter vegtrafikkloven.

3.6 Kollektivanlegg

3.6.1 Kollektivanlegg

Innenfor området kan det oppføres bygninger eller konstruksjoner som er nødvendige for bruken av området. Rabatter, leskur eller le-vegger skal bygges i henhold til en samlet situasjonsplan/ utomhusplan for området.

3.6.2 Fotgjengerøy ved bussoppstillingsplass

Omriss av fotgjengerareal ved bussoppstillingsplassen er å anse som veiledende. Detaljplan av hensynssonen/kollektivanlegget vil fastsette endelig utforming av dette arealet.

3.6.3 Krav til fri høyde

Fri høyde over kollektivanlegg skal være 4,7 m.

3.7 Jernbane

3.7.1 Jernbanevirksomhet

Areal regulert til jernbane, skal brukes til jernbane med tilhørende anlegg. Gjerder og andre konstruksjoner skal etableres i samsvar med Jernbaneverkets tekniske regelverk og sikkerhetsbestemmelser.

3.7.2 Byggegrense fra jernbanespor

Det skal være minimum 15 meter byggegrense til forretning/næringsvirksomhet fra nytt sidespor som angitt på plankart. Det skal være minimum 20 meter byggegrense til boliger fra nytt sidespor som angitt på plankart.

3.7.3 Gangbro

Det tillates etablert gangbro over areal regulert til jernbane som vist på plankartet. Vist plassering er veiledende men broen skal knytte sammen parkeringshuset og torget. Fri høyde over topp skinne skal være 7 meter.

3.8 Havmannaksen

Ved nærføring mellom jernbanespor og offentlig kjørevei, må det etableres konstruksjon slik at trafikken på offentlig vei ikke blir blendet av tog. Eventuell skjerm for å hindre sprut fra veivedlikehold på undergang og jernbane tillates etablert. Konstruksjonene skal i minst mulig grad være til hinder for sikten i aksens. Øvrige krav i forbindelse med nærføringen er oppgitt i § 3.1 om kjøreveg.

3.9 Kirkeaksen

Området som er en del av Kirkeaksen skal ha en utforming og materialbruk som understreker aksens betydning og styrker kontakten med fjorden. Faste installasjoner i området må samsvare med materialvalg for øvrig i Kirkeaksen og styrke det visuelle inntrykk av aksens.

3.10 Vann- og avløpsanlegg (revidert 2017 – endr nr 3)

Det skal settes opp gjerde mellom jernbane og pumpestasjon. Gjerde må tilpasses slik at vedlikehold av pumpestasjon skjer på egen grunn.

§ 4 GRØNNSTRUKTUR

4.1 Park (revidert 2020 - endr nr 4)

Området avsatt til park skal opparbeides parkmessig. Parken skal opparbeides med høy estetisk kvalitet, både i utforming og materialbruk. Den skal utformes slik at den innbyder til opphold og bruk. Utomhusplanen skal vise beplantning, møblering og gangsoner. Eventuell parkeringskjeller under park må planlegges i samsvar med detaljplan for parken slik at valgte løsning og utstrekning av parkeringskjeller ikke er til hinder for ønsket omfang og plassering av store trær og annen vegetasjon i parkarealet.

4.2 Angitt grønnstruktur med andre angitte hovedformål (trerekke/parkering)

Området skal opparbeides med trerekker langs Søndre gate og jernbanearealet. Det skal kunne parkeres mellom trærne.

§ 5 BESTEMMELSESONRÅDER

5.1 Kollektivanlegg (#1)

Kollektivanlegget er definert som en detaljeringssone i plankartet, avmerket ved bestemmelsesgrense. Det skal utarbeides en samlet situasjonsplan/utomhusplan for dette området som skal vise løsninger for kollektivtransport (tog, buss, taxi), gate- og kryssutforming, avkjørsler, trafikkikkerhet for både gående, syklende og kjørende, og fotgjengerfelt for å ivareta de viktigste trafikkstrømmene. Vindskjerming skal vurderes spesielt i utarbeidingen av detaljreguleringsplanen for kollektivanlegget.

5.2 Parkeringskjeller (#2) (revidert 2012 – endring nr 1)

Den delen av parkeringskjeller under midtre kvartal som ved bestemmelse er forbeholdt innfartsparkering for togreisende er vist ved bestemmelsesgrense. Se også 3.4.4

§ 6 MILJØBESTEMMELSER

6.1 Støy

6.1.1 Innendørs støy

Dersom beregnet støynivå innendørs overskrider de laveste verdiene i støykravet i gjeldende forskrifter, skal fasadene utformes/isoleres slik at anbefalt støynivå oppnås. Det må legges særlig vekt på etasjeskillet over kollektivanlegget i nordlige kvartal og vestlig areal mot jernbanespor.

6.1.2 Støyskjerming av plass- og parkarealer

Torg og utearealer på tak skal skjermes mot støy fra jernbanearealet og vegtrafikk slik at man tilfredsstiller gjeldende støyretningslinjes anbefalte nivåer for utendørs støy.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

7.1 Avbøtende tiltak i anleggsperioden

Med søknad om rammetillatelse skal følge plan for nødvendige beskyttelsestiltak av naboomgivelsene mot støy, trafikkfare og andre ulemper i anleggsperioden. Planen skal vise hvordan trafiksikkerheten for myke trafikanter og særlige hensyn til sikker skolevei er ivaretatt. Det vil være krav om anleggsgjerde og sikkerhetstiltak mot jernbanen. Dette må planlegges i samråd med Jernbaneverket. Eventuelle avbøtende tiltak skal være etablert før igangsettingstillatelse kan gis. Tilstrekkelig antall parkeringsplasser tilknyttet kollektivanlegget (jernbane og buss) må ivaretas også under anleggsperioden. Dette må avklares før byggestart på midtre og søndre kvartal.

7.2 Geoteknisk vurdering

Før det gis tillatelse til terrenginngrep eller bygge- og anleggstiltak, skal fagkyndig ha foretatt geotekniske undersøkelser med påfølgende vurdering for de aktuelle tiltak.

7.3 Gateomlegging

Før nordre kvartal kan bebygges må O.T.Olsens gate være lagt om.

7.4 Opparbeiding av ny kollektivterminal

Ny kollektivterminal må bygges ut samtidig med eller før utbygging av nordre kvartal.

7.5 Kryss i Kirkeaksen/ O.T.Olsens gate

Kryss i Kirkeaksen må bygges om før eller samtidig med utbygging av 1. tilliggende kvartal.

7.6 Etablering av taxiplasser

Taxiholdplass skal opparbeides før eller samtidig med midtre kvartal.

7.7 Reetablering av fortau langs O.T.Olsens gate

Fortau langs O.T.Olsens gate skal reetableres før eller samtidig med midtre og søndre kvartal.

7.8 Opparbeiding av torg mellom midtre og søndre kvartal

Torg mellom søndre og midtre kvartal skal opparbeides samtidig med 1. tilliggende kvartal.

7.9 Opparbeiding/repasasjon av parkareal i sør *(revidert 2020 – endring nr 4)*

Parkareal i sør skal opparbeides i henhold til § 4.1 i disse bestemmelsene, før eller samtidig med utbygging av søndre kvartal.

7.10 Gang- og sykkelveg i sør

Gang- og sykkelveg i sør skal reetableres før søndre kvartal kan tas i bruk.

7.11 Uteareal på tak for boligene

Uteareal på tak for boligene skal etableres/ferdigstilles før boligene kan tas i bruk.

7.12 Gangbro over jernbanen

Gangbro over jernbanen med tilhørende heis på begge sider skal ferdigstilles før p-hus kan tas i bruk.

7.13 Gjerde

Det skal oppføres gjerde mellom jernbaneareal og annet formål. Utforming av gjerde skal avklares i samråd med Jernbaneverket. Gjerder skal være ferdig oppsatt før tilstøtende bebyggelse og veger tas i bruk.

7.14 Drift og vedlikehold

Før anleggstart må ansvaret for drift og vedlikehold av gjerder mot jernbaneareal og pumpeanlegg i p-kjeller avklares mellom tiltakshaver/utbygger og Jernbaneverket.

Disse reguleringsbestemmelsene ble vedtatt
Av Rana Kommunestyre i møte den 21.06.2011

Sverre Selfors
Byplansjef



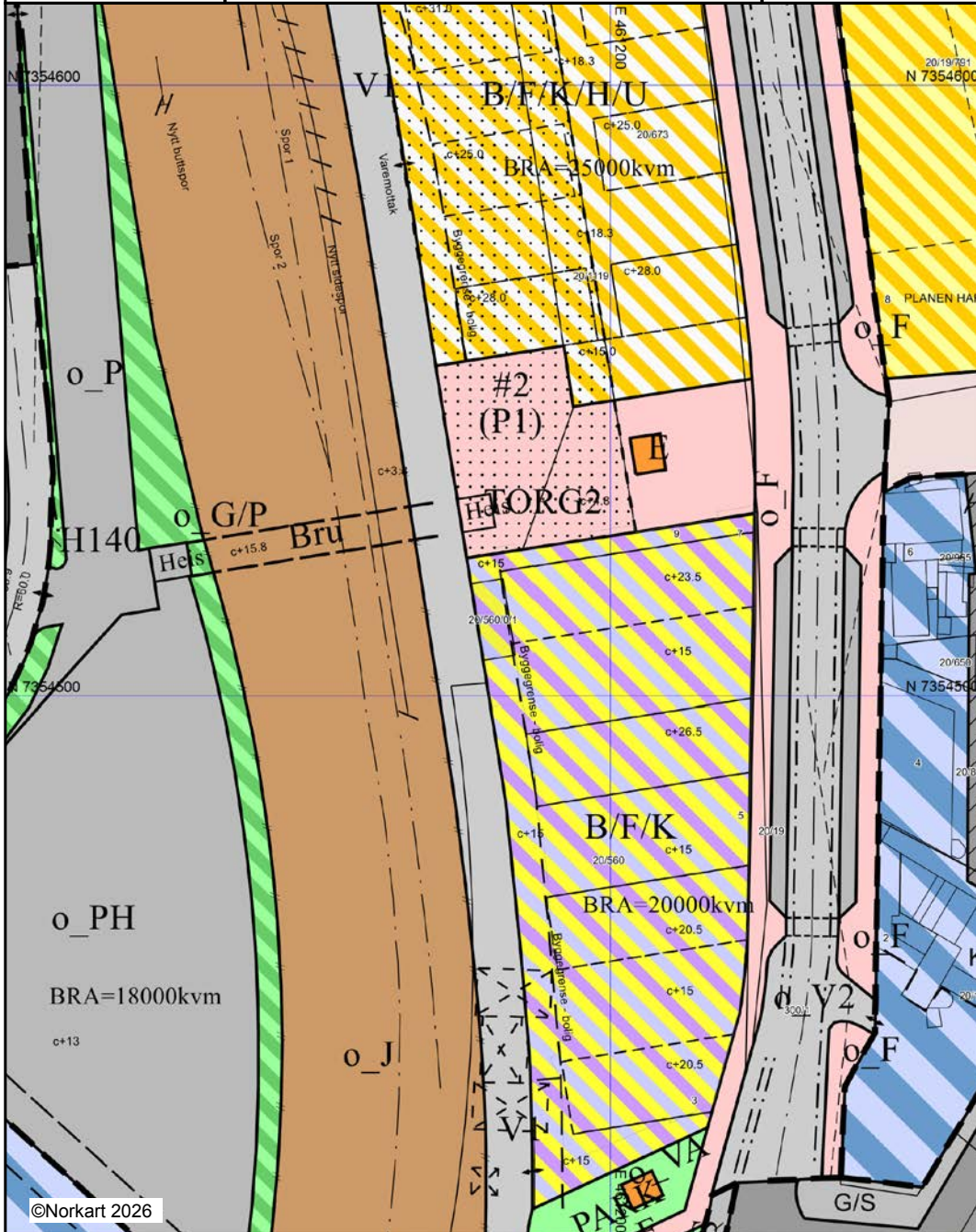
Rana kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 20/560/0/1
Adresse: Ole Tobias Olsens gate 5
Dato: 09.04.2026
Målestokk: 1:1000



















































UTM-33



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>	Abc	Påskrift feltnavn
	Område for boliger med tilhørende anlegg	Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (,</i>	Abc	Påskrift areal
	Kjøreveg	Abc	Påskrift utnytting
	Gang-/sykkelveg	Abc	Påskrift bredde
	Jernbane	Abc	Påskrift radius
	<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>	Abc	Påskrift kotehøyde
	Friområder	Abc	Påskrift plantilbehør
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>	Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Område for anlegg og drift av kommunaltekn		
	<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>		
	Felles gårds plass		
	<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>		
	Bolig/Kontor		
	Forretning/Kontor		
	<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>		
	Energianlegg		
	Vann- og avløpsanlegg		
	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar		
	Kombinert bolig, forretning og kontor		
	Bebyggelse og anlegg kombinert med andre		
	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>		
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Torg		
	Gatetun		
	Gang- og sykkelveg		
	Annen veggrunn, teknisk anlegg		
	Trase for jernbane		
	Parkeringsplasser		
	Parkeringshus eller -anlegg		
	<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</i>		
	Park		
	Grønnstruktur kombinert med andre angitte		
	<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>		
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper		
	Sikringsone - Frisikt		
	<i>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB</i>		
	Bestemmelseområde		
	<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>		
	Sikringsonegrense		
	Bestemmelsegrense		
	Regulerthøyde		
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>		
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Faresonegrense		
	Formålsgrense		
	Byggegrense		
	Byggelinje		
	Planlagt bebyggelse		
	Bebyggelse som inngår i planen		
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		
	Regulert kant kjørebane		
	Regulert fotgjengerfelt		
	Sikringsgjerd		
	Bru		
	Målelinje/Avstandslinje		
	Avkjørsel		



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- 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 kontraktssignering 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: Ole Tobias Olsens gate 5
8622 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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre