



**aktiv.**

Revelveien 6B, 8626 MO | RANA

**Stor og innholdsrik andelsbolig |  
3 soverom | 2 stuer | Utgang til  
koselig terrasse og hage**



Eiendomsmegler MNEF

**Leonore Forseng**

**Mobil** 911 74 602

**E-post** leonore.forseng@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana**

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 950 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 555 493,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 506 883,-  
**Felleskostn.:** Kr 10 644,-  
**Selger:** Jan Peter Reitehaug

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1960  
**BRA-i/BRA Total** 199/199 kvm  
**Tomtstr.:** 960 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 20, bnr. 18  
**Andelsnr.:** 25  
**Fnr.:** 1262  
**Oppdragsnr.:** 1807260188

## Stor og innholdsrik andelsbolig | 3 soverom | 2 stuer | Utgang til koselig terrasse og hage

Velkommen til Revelveien 6B, en innholdsrik bolig beliggende sentralt til på Revelmyra. Her bor du med kort avstand til dagligvarebutikker, skoler, barnehager og fritidsparker. Området er familievennlig og har gode turmuligheter.

Boligen, som er en del av en flermannsbolig, er den største i borettslaget og har et bruksareal på 199 m<sup>2</sup> fordelt over fire etasjer. Her har man blant annet en romslig entré, 3 soverom, stue, tv-stue, kontor plass, toalettrom, et stort bad, loftsrom samt boder med mye lagringsplass og muligheter.

Boligen er en del av Mo Kommunale Borettslag, som jevnlig har vedlikeholdt den utvendige bygningsmassen.

Med boligen følger det oppstillingsplasser for bil på fellesareal samt vedbod.

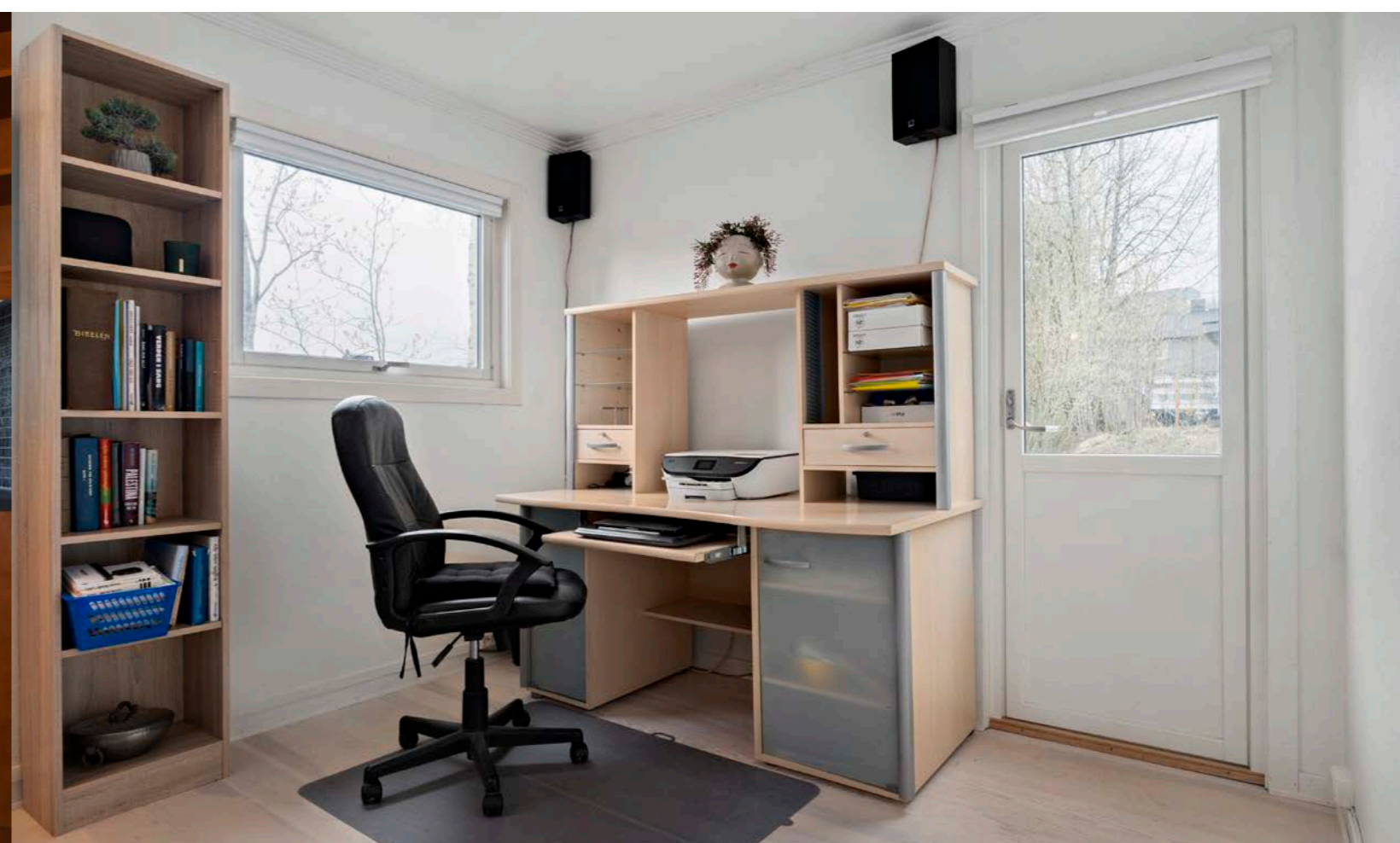
Velkommen til visning - husk påmelding!

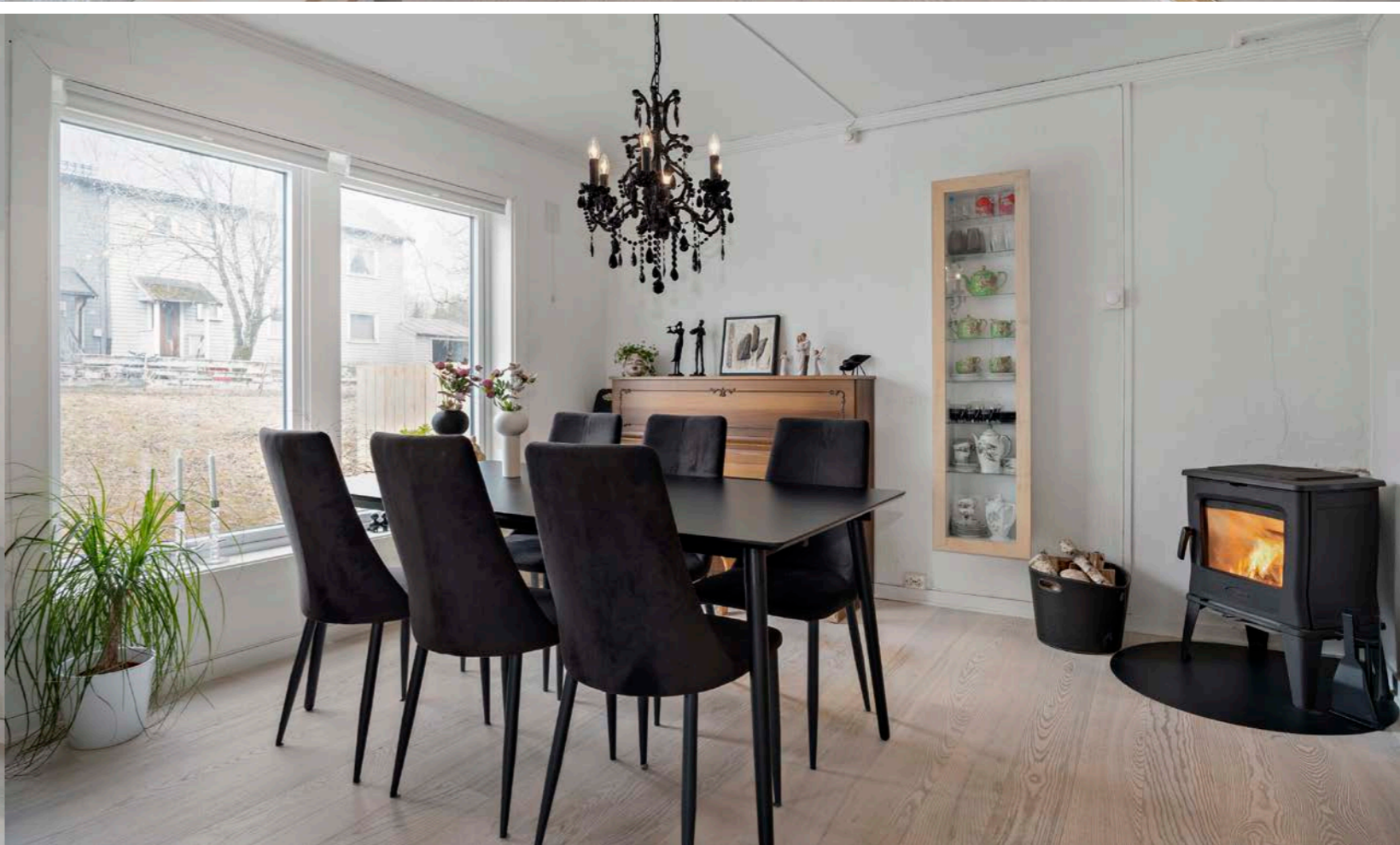
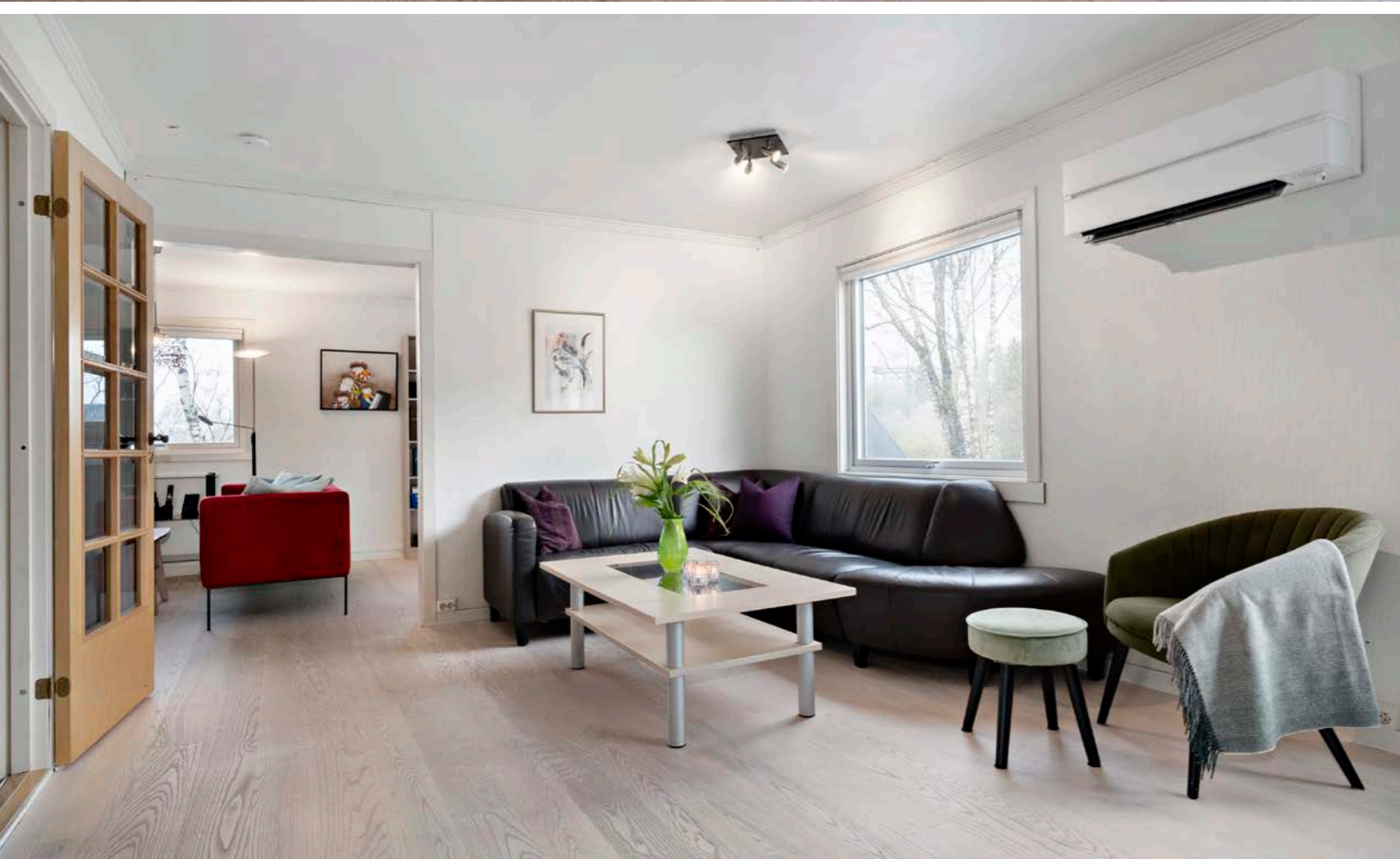


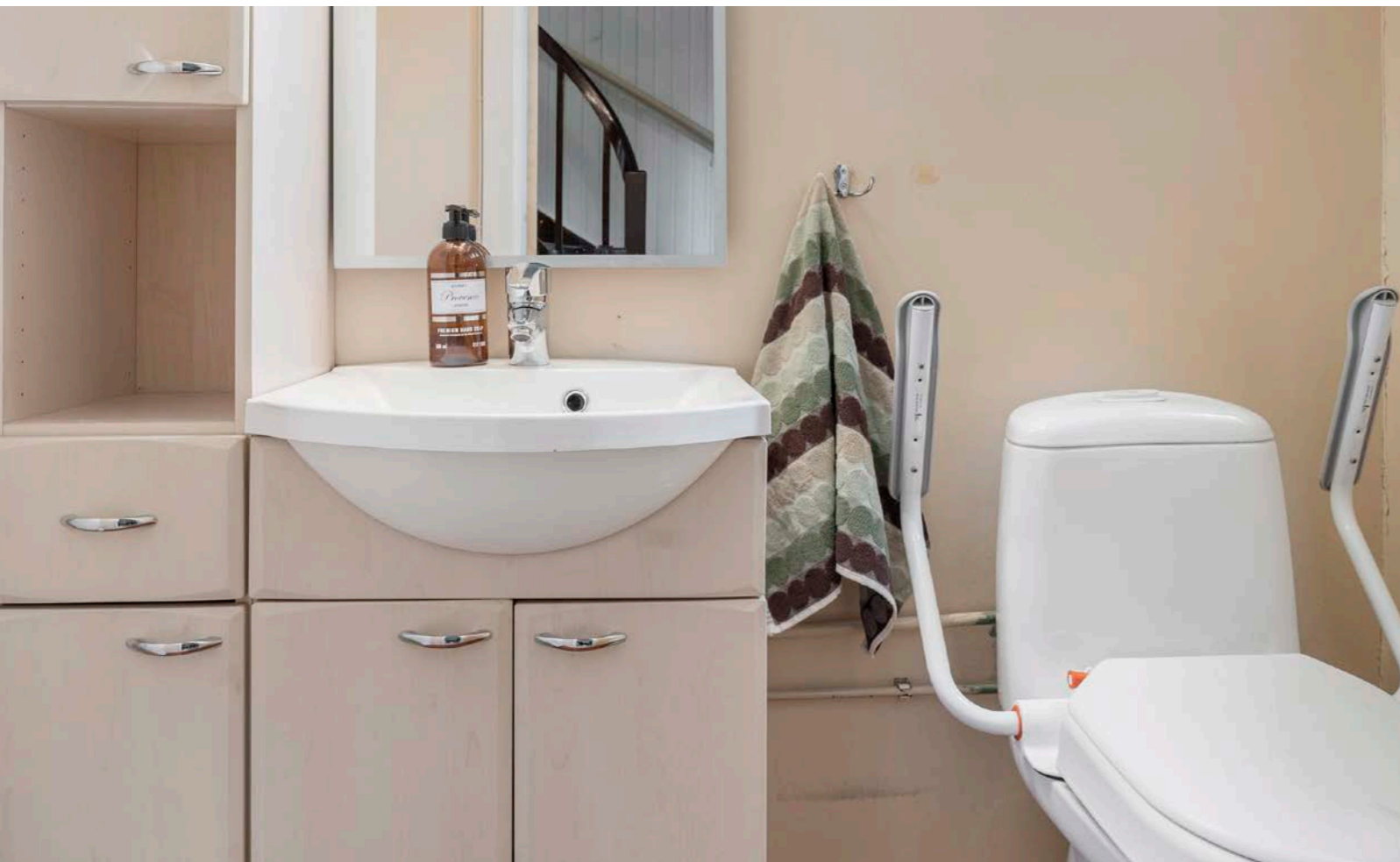
## Innhold

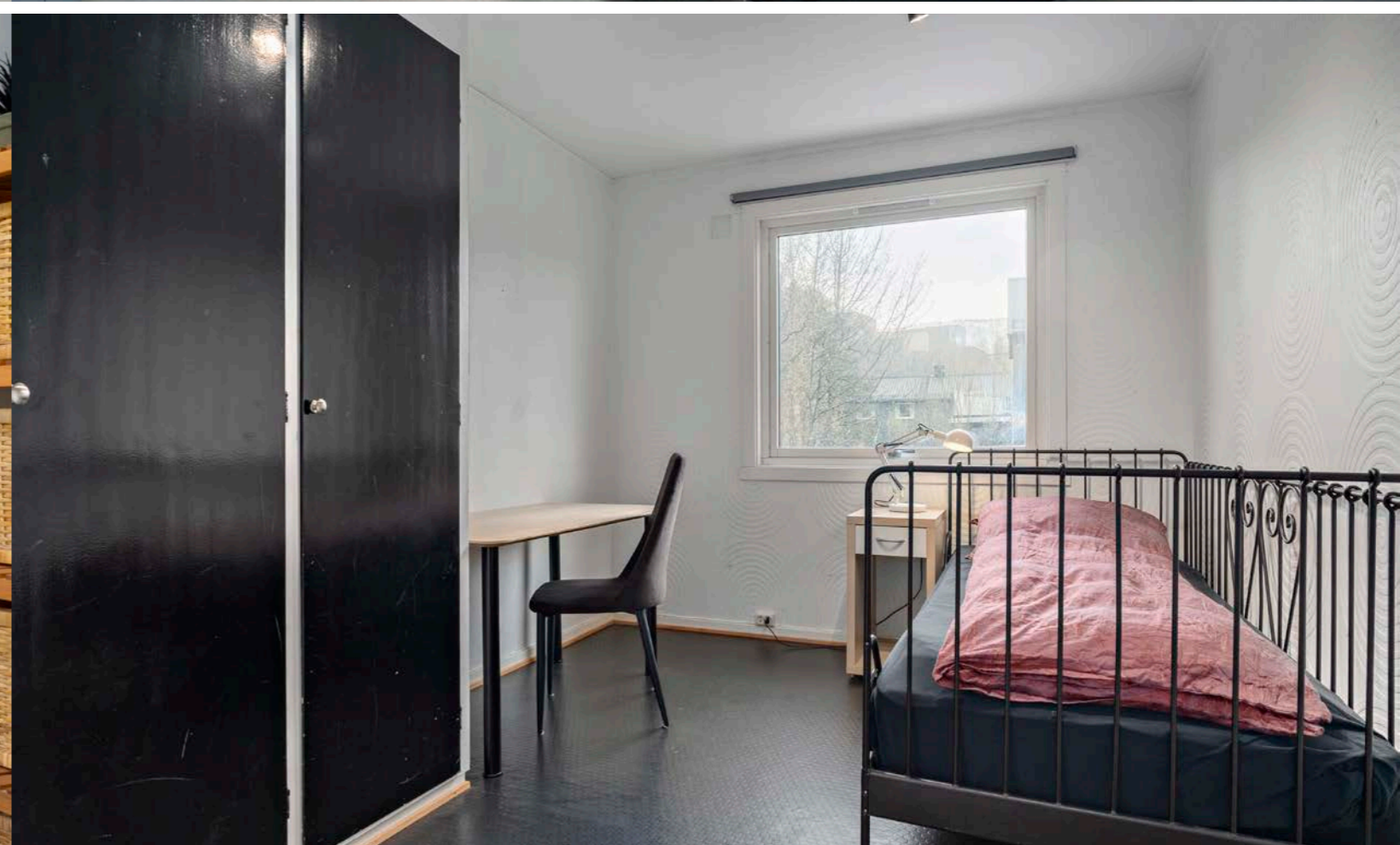
Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	22
Egenerklæring .....	76
Forbrukerinformasjon .....	137
Budskjema .....	138

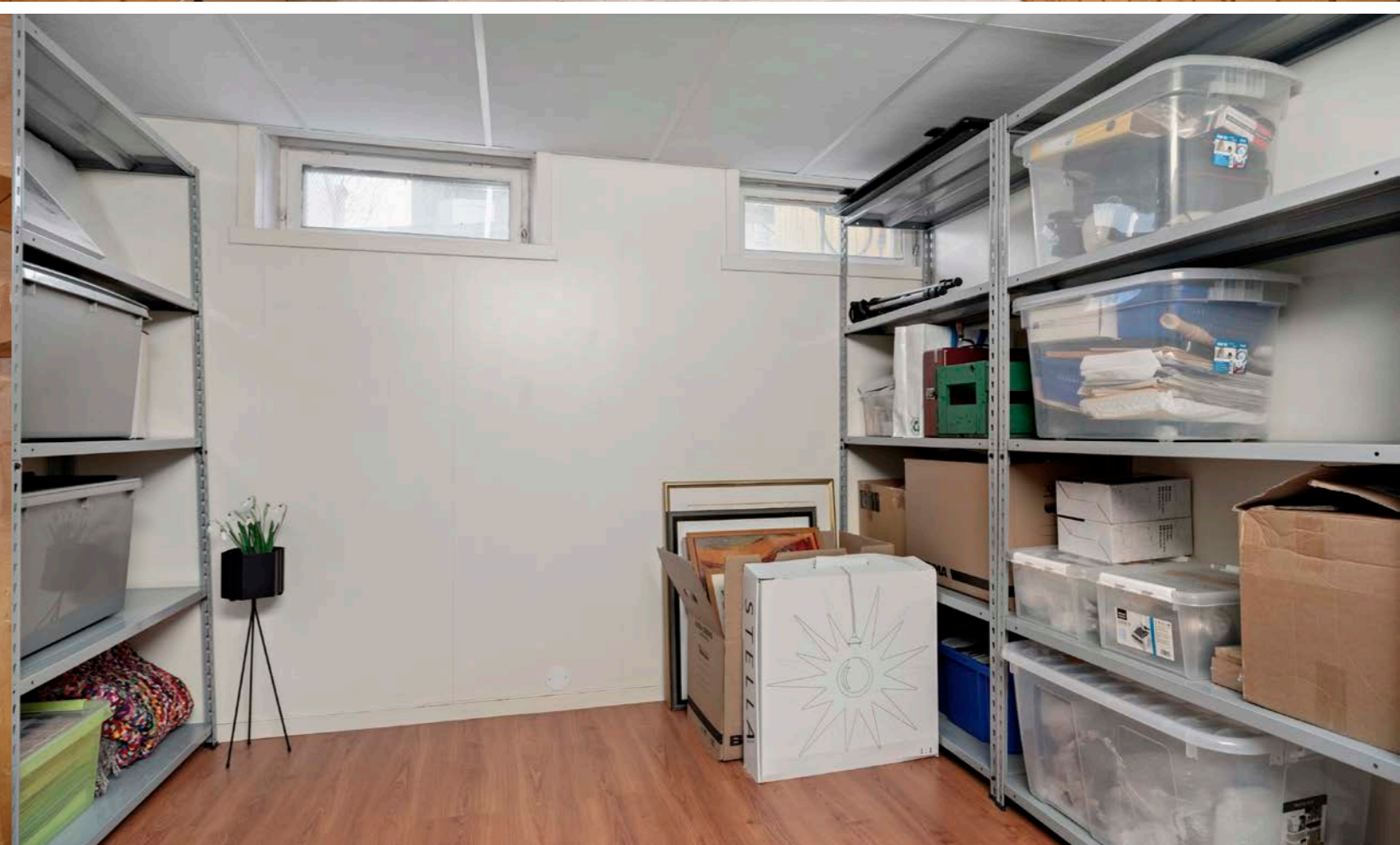










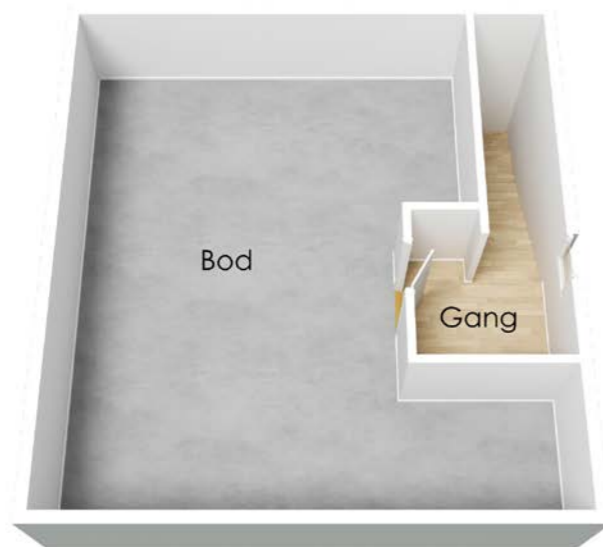




Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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



Revelveien 6B  
Loft

©2026 Alle rettigheter reservert

**aktiv.**

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




Revelveien 6B  
Kjeller

©2026 Alle rettigheter reservert

**aktiv.**

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 199 kvm

BRA totalt: 199 kvm

TBA: 31 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 45 kvm Gang og 5 boder

1. etasje

BRA-i: 85 kvm Vindfang, gang, soverom, toalettrom, kjøkken, trapperom og 2 stuer

2. etasje

BRA-i: 49 kvm Gang, trapperom, bad og 2 soverom

Loft

BRA-i: 20 kvm Gang og bod

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

31 kvm Terrasse- og balkongareal

### Ikke målbare arealer

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

Loftsetasjen har et ALH på 28 m<sup>2</sup>.

Det er i tillegg en vedbod på ca 4 m<sup>2</sup> ved inngangsparti som ikke er med i arealoppsettet.

### Tomtetype

Festet fellestomt

### Tomtestørrelse

960 kvm

### Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt med gressplen og varierende beplanting. Delvis gruslagt og asfater innkjøring og parkeringsplass.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger sentrumsnært, om lag 2,5 km fra sentrum av Mo i Rana. Den er plassert på Revelmyra med kort vei til dagligvarebutikker og andre forretninger på Langmoheia og Ranenget, samt barnehage på Sagbakken, barneskole på Lyngheim og Rana ungdomsskole.

Klokkehagen fritidspark og Moheia idrettspark ligger i gangavstand fra boligen. Mo i Rana sentrum tilbyr et rikt rekreasjonstilbud, inkludert kjøpesenter, kaféer, restauranter, badeland, idrettshaller, fotballbaner, helsetjenester og høyskole.

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei eller gate, og den er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

### Adkomst

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

### Velkommen til Revelveien 6B!

En stor og innholdsrik andelsbolig med familievennlig beliggenhet på populære Revelmyra. Her får du hele 199 m<sup>2</sup> fordelt over fire etasjer, med en gjennomtenkt planløsning som byr på både gode oppholdsrom, praktiske løsninger og rikelig med lagringsplass.

Boligen fremstår som romslig og funksjonell, og passer perfekt for familien som ønsker god plass både inne og ute. Fra stuen er det utgang til en koselig terrasse og hageområde – et flott sted for hyggelige sommerdager, grilling og sosialt samvær. Beliggenheten kombinerer rolige omgivelser med nærhet til både skoler, barnehager, butikker og flotte fritids- og turområder.

Boligen er den største i borettslaget og inneholder blant annet romslig entré, tre gode soverom, to stuer, separat toalettrom, stort bad, loftsrom og flere boder som gir svært gode oppbevaringsmuligheter. Planløsningen gjør det enkelt å tilpasse boligen ulike behov, enten man ønsker hjemmekontor, tv-stue eller ekstra hobbyrom.

Kjøkkenet har en klassisk og tidløs innredning med godt arbeidsareal og spiseplass i tilknytning til stuen, noe som skaper en sosial og åpen atmosfære. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en luftig og trivelig romfølelse. I stuen sørger både varmepumpe og vedovn for lun og behagelig oppvarming året rundt.

Bygningen er jevnlig vedlikeholdt, og flere større oppgraderinger er utført de senere årene. Blant annet ble taket skiftet i 2024, flere vinduer er byttet, og det er etablert moderne terrasse med levegger

og rekkverk. Boligen har også oppgradert elektrisk anlegg, varmepumpe fra 2018 og nyere varmtvannsbereder.

Dette er en innholdsrik bolig med mye potensial, gode oppgraderinger og attraktiv beliggenhet – perfekt for deg som ønsker god plass i et etablert og barnevennlig område.

### Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende boligbygg og flermannsboliger.

### Bygningssakkyndig

Helgeland BBL v/ John Roger Hansen

### Type rapport

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Eiendommen er et boligbygg med flere boenheter fra 1960. Bygningen har en betonggrunnmur. Dreneringen ble byttet og det ble montert grunnmursplast rundt 1995.

Veggene har en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med stående bordkledning som fasade.

Taket er en saltakskonstruksjon med sperrer og taktro av bord. Taktekkingen består av steinbelagte stålplater, som ble lagt i 2024. Loftet har adkomst fra trapperom og har gulvbord. Takrenner og nedløpsrør er av metall, med heldekkende beslag over pipe og luftelyre. Det er også montert takstige og snøfangere i metall.

Bygningen har malte trevinduer med både 2-lags og 3-lags glass, samt PVC-vinduer med 2-lags glass.

Vinduene er fra ulike årstall, inkludert 1981, 2006, 2008 og 2023. I kjeller og på loft finnes det noen koblede vinduer. Hovedytterdøren er en malt tredør med 2-lags glass, og balkongdøren er en malt tredør med 2-lags glass fra 2012.

Etasjeskillerne er bygget i tre, med betonggulv i kjelleren. Under deler av stue, soverom og vindfang er det en krypkjeller med trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjelleren har fire ventiler, men ingen adkomst.

Eiendommen har en terrasse i tre med adkomst fra stue og hage, utstyrt med plastrekkverk og levegger fra 2021. Inngangspartiet har en veranda med betonggulv og rekkverk av stående bord fra 2025. Det er også et vindfang med en strekkmalltrapp og rekkverk av tre.

#### Feil og mangler

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er stedvis bobler under maling. Det er deler av fasade som ikke er malt.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er noen merker etter fukt i taktro. Det ble fuktmålt men ikke funnet unormale fuktverdier.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er stedvis noe slitasje på parkett i stue/kjøkken, enkelte sprekker i overflater og avvik på lister/avslutninger.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Det er utført høydemålinger i flere tilfeldige rom og det største avviket er i gang i 2. etasje med 18mm planavvik i hele rommet.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Det er sprekk i pipe i stue.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det ble fuktmålt 14,4 fukt i veggen. Dette begynner å nærme seg ett risikonivå. Treverk bør ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. 16-18% er i følge Byggforsk 421.132. ett kritisk nivå, der det over tid kan det oppstå vekst av mugg- og råtesopp.

Det ble gjort fuktsøk i tilfeldige rom og det ble påvist noe forhøyede verdier i gulv. Forhøyede verdier i gamle kjellere er ikke uvanlig og kan være forårsaket av at bygget ikke er bygd med dampsperre i grunnen slik at fukt kan vandre fritt opp i betongen.

Det er noe saltutslag på vegger og gulv.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er noe slitasje på enkelte fronter samt litt fuktsvelling i benkeplateskjøt.

- Spesialrom - 1. Etasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er snøfangere på hovedhuset men det mangler snøfangere på en side av tilbygg.

Det mangler ett bord og vindskibeslag på tilbygg.

Vindski er råteskadet. Borettslagets ansvar.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Det er vindu i kjeller som er råteskadet. Dette ligger under borettslagets ansvar.

Det er enkelte vinduer som er noe værslett.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Generell

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med

bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Badegulvet har stedvis motfall til sluk

Det er noen sprukne fliser på vegg.

Det er hull i fliser etter fjernet utstyr.

Det er utette rørgjennomføringer i våt sone.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Andre utvendige forhold

- Innvendig - Krypkjeller

Avvik: Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er ikke adkomst til krypkjeller. Det ble tatt bilder gjennom ventil og ikke observert avvik ut over at det ikke er dampsperre på grunnen.

Tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1994.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Recover Mo i Rana, 2019

Beskrivelse: Lekkasje i desember 2018.

Varmtvannsrør i golvet sprang lekk, vann rant ned til

kjøkken og kjeller. Skade i golv på bad, skap på kjøkken i etasjen under og tak/golv på kjøkken og tak i kjeller på det rommet der varmtvannsberederen står.

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

Ja

Firmanavn: Strøm/Furnes SEFF, 1995; Ufaglært, 1995

Beskrivelse: Utvidelse av badet med flislegging av golv med varmekabler, flislegging av vegger, ny baderomsinnredning og røropplegget til vask/dusjkabinett/boblebad ble installert. Flislegging av vegger av min svoger som er snekker og maling av vegger, tak og lister gjort av selger.

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

Ja

Firmanavn: Recover Mo i Rana, 2019

Beskrivelse: Membran i badegolv ble lagt under renoveringen etter lekkasje i 2019.

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

Ja

Firmanavn: Borettslaget, 1995; Rana totalservice, 2024

Beskrivelse: Fuktinntrenging i kjeller ved innflytting i 1992, utbedret med ny drenering i tidsrommet 1995-2000. Problemer med store istapper fra tak på inngangssiden av bygget noen vintere.

6. 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?

Ja

Firmanavn: Rana totalservice, 2025

Beskrivelse: Punkterte vindu/trekk fra vindu, særlig i tidsrommet 1994 - 2004. Vinduene ble skiftet etter hvert som slike ting oppstod, de fleste i 2004 når leilighetens 1. etasje ble fullt renoveret, og resten etterpå etter hvert som skade ble observert. Siste vindu ble skiftet i stuen i 2025.

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

Ja

Firmanavn: Borettslaget, 1995

Beskrivelse: Fukt i kjeller i 1992 - synlig som flekker og saltutslag på murvegger og golv i noen rom i kjelleren.

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

Ja

Firmanavn: Borettslaget, 1995

Beskrivelse: Saltinnslag og fuktflekker i vegger og golv i kjeller på begynnelsen av 1990-tallet, ikke registrert råte eller sopp.

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

Ja

Firmanavn: Borettslag/Recover, 2019

Beskrivelse: Viser til tidligere beskrevet lekkasje på bad i 2018, og skade som oppstod og ble reparert i 2019.

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

Ja

Firmanavn: Kommunal virksomhet, 2010

Beskrivelse: Kommunen renoverte og la nytt opplegg med rør for vann og kloakk og kablers for fiber i gata og inn til huset.

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

Ja

Firmanavn: Recover, 2019

Beskrivelse: Dårlig trekk i kjøkkenvifte.

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

Ja

Firmanavn: Nilsson Mo i Rana, 2025

Beskrivelse: Ny varmtvannsbereder ble installert.

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

Ja

Firmanavn: Borettslag/Mo varme, 2025

Beskrivelse: Den murte pipen var gammel og slitt. Pipen ble forsterket av stålrør i 2025.

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

Ja

Firmanavn: Svartisen AB, 2018

Beskrivelse: Installerte vedovn.

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

Ja

Firmanavn: ESI AS Mo i Rana, 2022

Beskrivelse: Det ble lagt ny kabel med bedre kapasitet inn i boligen i 1994. Når boligen ble ombygget og renoveret i 2004 og senere ble hele det elektriske anlegget med ledninger og kontakter byttet og fornyet i hele leiligheten, og nytt sikringssskap er senere installert og utvidet. Varmepumpe ny kurs i 2018. Utbedring av påbud fra eltilsyn - ny kurs til Stekeovn, komfyrvakt. Opplegg og installasjon for el-billader.

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

Ja

Firmanavn: Godkjent av kommunen, 2004

Beskrivelse: Utvidelse av stue/TV-stue, bygge inn der det tidligere var en altan på baksiden av huset. Ombygging for å innlemme kjøkken med stue, og innredning av et lagerrom i kjelleren i 2004/2005. Bygget stor platting på ca 30m2. Utvidelse av bad i 1995, innlemmet et tidligere soverom i utvidelse av et stort bad i 2. etasje.

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

Ja

Beskrivelse: Foretatt måling for mange år siden, sannsynligvis i tidsrommet 2004-2010. Det ble ikke registrert radon.

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

Ja

Beskrivelse: Det er det siste året bygget plattinger utenfor de små leilighetene i 1. etasje i Revelveien 6A. En eiere av leilighet i 2. etasje i 6A mener dette fratår vedkommende tilgang til felles uteareal og ber

om kompensasjon. Borettslaget arbeider med saken.

### Innhold

#### 1. Etasje:

BRA-i 85 kvm: Vindfang, gang, soverom, toalettrom, kjøkken, trapperom og 2 stuer

TBA 31 kvm: Terrasse og balkongareal

#### 2. Etasje:

BRA-i 49 kvm: Gang, trapperom, bad og 2 soverom

#### Loft:

BRA-i 20 kvm: Gang og bod

#### Kjeller:

BRA-i 45 kvm: Gang og 5 boder

### Standard

#### Innvendig:

Det er parkett, flis, tregulv og belegg på gulvene.

På veggene er det tapet, paneling og malte plater.

Himlingene består av malt papp, himlingsplater og paneling.

I kjeller er det boder med betongvegger, samt noe panelte skillevegger, betonggulv og panel/bord i tak. Det er en bod som er kledd med laminat, sponplater på vegger og systemhimling.

Parkett i stue, kjøkken og gang er fra 2019.

Det er varme i gulv i vindfang og bad.

#### Bad

Bad fra 1994. Bad og soverom ble slått sammen.

Utført av SEFF. Flislegging og maling av ufaglært.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. I 2019 ble det byttet sluk, nye fliser og

membran på badegulvet etter vannlekkasje i følge eier. Utført av Recover. Bad med fliser på gulv med varmekabler. Fliskledde vegger og himlingsplater i tak. Innredning med profilerte fronter og nedfelt vask. Gulvmontert toalett Dusjkabinett tilkoblet rørstuss i gulv. Opplegg for vaskemaskin. Badet hadde boblebad men dette ble fjernet i ca 2010. Det er plastluk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang.

#### Kjøkken

Kjøkkenet har parkett på gulvet, tapet på vegger og himlingsplater i tak. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med 2-kums benkebeslag. Det var ved befaringen kjøleskap, integrert steikeovn, oppvaskmaskin. Induksjonstopp og komfyrvakt.

Mosaikkfliser mellom benk og overskap. Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier. Det ble montert ny himling og bytting av ett skap etter vannlekkasje. Ventilator ble byttet i 2019. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Toalettrom

Gulvet er kledd med parkett. Veggene har malte plater og himlingen ha malt papp. Det er gulvmontert toalett og innredning med slette fronter og nedfelt vask. Oppvarming med panelovn.

#### Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og ble byttet i 2005-2010 ifølge eier. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

- Avløpsrør: Utvendige avløpsrør er av plast og ble byttet i 2005-2010 ifølge eier. Det er offentlig avløp

via private stikkledninger.

- Drenering: Drenering ble byttet og det ble montert grunnmursplast rundt 1995 ifølge eier.

### 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.

Følgende medfølger salget, ut over det som fremkommer av løseorelisten:

- Hvitevarer på kjøkken.

- Frysenskap i kjeller.

- Vaskemaskin og tørketrommel.

- Krokhengete lysekroner på stuene.

- Fastmontert ladestasjon til el-bil.

- Seriekoblede røykvarslere.

- Ca 15 kvm parkett, av samme type som er lagt på stuer/indre gang.

### Hvitevarer

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

### Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

• Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør fra 2025

2024:

• 200 liters Høiax varmtvannsbereder fra 2024

plassert i bod i kjeller.

2022:

• Elbil-lader ble montert i 2022.

2020:

• Det elektriske anlegget ble siste gang kontrollert 05.10.2020. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er utbedret av registrert elvirksomhet, ifølge Linea.

2019:

• Parkett i stue, kjøkken og gang er fra 2019.

• I 2019 ble det byttet sluk, nye fliser og membran på badegulvet etter vannlekkasje i følge eier.

• Ventilator ble byttet i 2019.

2018:

• Vedovn i stue fra 2018.

• Det er Mitsubishi luft/luft-varmepumpe fra 2018 montert i stue.

2010:

• Badet hadde boblebad men dette ble fjernet i ca 2010.

2004:

• Det elektriske anlegget oppgradert i 2004 i følge eier.

• Boligen ble tilbygd med større stue samt oppgradering av leiligheten

1994:

• Bad fra 1994. Bad og soverom ble slått sammen.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

• Vinduer i 1. etasje er byttet etter behov. Det siste i

2025 i følge eier.

• Veranda /inngangsparti på ca 4m<sup>2</sup>. Gulv av betong og rekkverk av stående bord. Rekkverk fra 2025.

2024:

• Taket ble byttet i 2024 av Rana Totalservice.

2021:

• Plastrekkverk og levegger fra 2021.

2012:

• Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lag glass og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2012.

2010:

• Utvendige avløpsrør er av plast og ble byttet i 2005-2010 i følge eier.

• Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og ble byttet i 2005-2010 i følge eier.

2004:

• Vinduer i 1. etasje er byttet etter behov der flere ble byttet i 2004

• Terrasse av tre på ca 27 m<sup>2</sup> fra 2004 med adkomst fra stue og hage.

1995:

• Drenering ble byttet og montert grunnmursplast rundt 1995 i følge eier.

#### TV/Internett/Bredbånd

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

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

#### Parkering

Parkering på borettslagets tomt. I følge eier

disponerer denne andelen 2 parkeringsplasser på det asfalterte arealet.

Mulighet for leie av garasje i borettslag, etter venteliste.

#### Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring, polisenummer SP563239

#### Diverse

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no

- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester

- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter

- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

#### Oppvarming

Elektrisk oppvarming, varmepumpe og vedfyring. Boligen har Mitsubishi luft/luft-varmepumpe fra 2018 montert i stuen, vedovn i stuen fra 2018, og varmekabler på bad og i vindfang.

#### Energimerke

F

#### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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/](http://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 2 950 000

#### Omkostninger kjøper

2 950 000 (Prisantydning)

555 493 (Andel av fellesgjeld)

3 505 493 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

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))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 506 883 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 515 783 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 518 583 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

#### Formuesverdi primærbolig

Kr 1 017 957 for år 2024

#### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 071 827 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.

#### Tilbud om lånefinansiering

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

## Boenheten

#### Felleskostnader inkluderer

Totalbeløp felleskostnader: 10 644 kr i måneden

Felleskostnadene dekker blant annet felles  
forsikring på eiendommen, kommunale avgifter,  
renovasjon, forretningsførsel, kabel tv/internett,  
festeavgift, felles strøm, avsetting til vedlikehold,  
avdrag og renteomkostninger på fellesgjeld.  
Innboforsikring må den enkelte sørge for selv.

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

Det gjøres oppmerksom på at avgiften kan variere  
avhengig av forbruk. Kommunen har panterett som

sikkerhet for riktig betaling for kommunale avgifter  
og eventuell eiendomsskatt.

#### Felleskostnader pr. mnd

Kr 10 644

#### Andel Fellesgjeld

Kr 555 493

#### Andel fellesgjeld år

2026

#### Fellesgjeld pr. dato

15.04.2026

#### Andel fellesformue

Kr 34 464

#### Andel fellesformue dato

31.12.2025

## Borettslaget

#### Borettslagsnavn

Mo Kommunale Borettslag

#### Organisasjonsnummer

848242322

#### Andelsnummer

25

#### Om borettslaget

Mo Kommunale borettslag (org.nr. 848 242 322)  
ligger i Rana kommune og består av 25 leiligheter.  
Eiendommen er en festetomt hvor avtalen utløper i  
2064. Forretningsfører er Helgeland boligbyggelag.

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning.

Vedtatte saker:

- Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp  
lån i DNB Bank ASA med kr 1 000 000,- for  
renovering av 12 piper, etablering av snøfangere og  
etablere infrastruktur for ladepunkter i  
garasjeanlegg.
- Mo kommunale borettslag velger Helgeland  
Revisjon som revisor.
- Generalforsamlingen ga styret i oppdrag å finne en  
løsning på felles uteområde i Revelveien 6.

Pågående saker:

- Oppføring av plattinger i Revelveien 6.
- Restaurering av 12 piper i borettslaget.
- Etablering av snøfangere.
- Etablering av infrastruktur for ladepunkter i  
garasjeanlegg.

#### Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 16365567208, DNB Bank ASA  
Annuitetslån, 2 terminer per år.  
Rentesats per 15-04-2026: 5.15% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 52  
Saldo per 15-04-2026: kr 6 954 419  
Andel av saldo: kr 433 315  
(siste termin 31-12-2051)  
Flytende rente rente  
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 15160295128, DNB Bank ASA  
Annuitetslån, 2 terminer per år.  
Rentesats per 15-04-2026: 5.05% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 56  
Saldo per 15-04-2026: kr 1 960 887

Andel av saldo: kr 122 179  
(siste termin 30-12-2053)  
Flytende rente rente  
IN-Ordning: Nei

#### Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning. Sikring  
mot tap av felleskostnader i  
Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes  
Sikringsordning AS org.nr. 998102391 fra  
01.01.2013.

#### 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 (189 742,-)

Årsresultat for 2025: -584 532,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp  
lån i DNB Bank ASA med kr 1.000.000,- for  
renovering av 12 piper, etablering av snøfangere og  
etablere infrastruktur for ladepunkter i  
garasjeanlegg.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:  
Oppføring av plattinger i Revelveien 6. Forslag til  
vedtak: Enten rive plattingene, eller kompensere oss  
i 2. etasje med lavere husleie for tapt fellesareal.

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

#### **Styregodkjennelse**

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

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

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende

vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Vedtekter/husordensregler**

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

#### **Dyrehold**

Husdyrhold er tillatt, men i henhold til husordensreglene kreves spesiell tillatelse fra styret i hvert enkelt tilfelle og samtykke fra de øvrige borettslavere i samme hus. Vedtektene sier at styret kan samtykke i dyrehold dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

#### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Forpliktelser

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, varmtvanns-bereder 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, vannklosett, varmtvannsberedere, utstyr inklusive slik som 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.

(4) Ved store snømengder er det andelseier ansvar å få foretatt måking av tak og på boligen og tak på tilhørende garasje.

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

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

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

Dugnad

Borettslavere skal i fellesskap holde veier og hageanlegg i orden.

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

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

Trappevask foretas hver tirsdag og fredag etter tur.

Likeledes foretas rengjøring av vindu i

trappeoppgang hver 14. dag etter tur.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Helgeland Bbl

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 20, bruksnummer 18, festenummer 1262 i Rana kommune.Andelsnr. 25 i Mo Kommunale Borettslag med orgnr. 848242322

#### **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:

19.04.1960 - Dokumentnr: 1960/1014-3/72 - Feste kontrakt - vilkår  
GJELDER FESTE  
Festetid: 100 år  
ÅRLIG AVGIFT NOK 125  
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT  
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.2025 - Dokumentnr: 2025/477285-1/200 - Pantedokument  
GJELDER FESTE  
Beløp: NOK 15 000 000  
Pantehaver: DNB BANK ASA  
ORG.NR: 984 851 006  
Pantehaver: DNB BOLIGKREDITT AS  
ORG.NR: 985 621 551  
Gjelder denne registerenheten med flere  
ELEKTRONISK INNSENDT

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 27.09.1960 for flermannsboligen.

Det foreligger ferdigattest datert 10.11.2025 for piperehabilitering.

Det er oversendt tegninger fra Rana kommune datert 10.04.1956 og 08.07.2004. Tegningen fra 2004 gjelder utvidelse av stue og ombygging av kjøkken.

Tegningene stemmer med dagens bruk med følgende unntak:

- Tidligere vaskerom i kjeller er omgjort til bod.
- Tidligere soverom i 2. etasje er tatt inn i badet.
- Soverom i 1. etasje er gjort om til tv-stue og kontor.

Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest for endringen som ble utført i 2004. Megler tar ikke stilling til om dette er en meldingsak eller om det skulle vært avsluttet med ferdigattest/ brukstillatelse. Etter pbl §21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for å lovlig tas i bruk.

#### **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**

Kommuneplan for Mo og omegn (KDP2013).

Ikrafttredelse 16.06.2014.

Takstmannen er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

#### **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.

## Kontraksgrunnlag

#### **Kjøpsbetingelser**

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

salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at

kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

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

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

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum + andel fellesgjeld for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger kr 2 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 48 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 43 107,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, fotografering, tinglysningsgebyr, kommunale opplysninger, opplysninger fra forretningsfører, tilstandsrapport, markedsføringspakke, betalingsutsettelse og søk i eiendomsregister. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 000,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Ansvarlig megler**

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

#### **Ansvarlig megler bistås av**

Leonore Forseng  
Eiendomsmegler MNEF  
leonore.forseng@aktiv.no

Tlf: 911 74 602






#### **Oppdragstaker**

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

#### **Salgsoppgavedato**

08.05.2026

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Revelteien 6B , 8626 MO I RANA
-  RANA kommune
-  # gnr. 20, bnr. 18, fnr. 1262
-  # Andelsnummer 25

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m<sup>2</sup> BRA-i: 199 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.04.2026    Rapportdato: 08.05.2026    Oppdragsnr.: 10865-1481    Eiendomsverdi ref nr: LE5444

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



Oppdragsnr.: 10865-1481

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 2 av 30

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt. Noen oppgraderinger må dog påberegnes iht. normal elde og slitasje i følge påpekte anmerkninger i rapporten.

Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energioptimering, etc.

Feil eller mangler er anmerket der det er synlige forhold som kan registreres ved en vanlig visuell befaring uten inngrep i bygningskonstruksjonene eller bygningsdelene.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket ble byttet i 2024 av Rana Totalservice. Taket er besikket fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløpsrør av metall, heldekkende beslag over pipe og luftelyre. Takstige i metall. Snøfangere av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Loft med adkomst via atrapperom. Saltak med sperrekonstruksjon. Taktro av bord. Gulvbord på hele loftet. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 3-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass. Det er vinduer fra 1981, 2006, 2008 og 2023 i følge datostempel i glass. Vinduer i 1. etasje er byttet etter behov der flere ble byttet i 2004 og det siste i 2025 i følge eier. Det er noen koblede vinduer i kjeller og på loft. Bygningen har malt hovedytterdør med 2lag glass og malt balkongdør i tre med 2lags glass fra 2012. Terrasse av tre på ca 27m<sup>2</sup> fra 2004 med adkomst fra stue og hage. Plastrekker og legger fra 2021. Veranda /inngangsparti på ca 4m<sup>2</sup>. Gulv av betong og rekkverk av stående bord. Rekkverk fra 2025. Vindfang med strekkmetalltrapp. Rekkverk av tre. Vedlikehold er borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert. Kjøper må for øvrig sette seg inn borettslagets vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er parkett, flis, tregulv og belegg på gulvene. På veggene er det tapet, paneling og malte plater. Himlingene består av malt papp, himlingsplater og paneling.

I kjeller er det boder med betongvegger, samt noe panelte skillevegger, betonggulv og panel/bord i tak. Det er en bod som er kledd med laminat, sponplater på vegger og systemhimling.

Parkett i stue, kjøkken og gang er fra 2019. Det er varme i gulv i vindfang og bad.

Etasjeskiller i tre. Betonggulv i kjelleren. Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør fra 2025, vedovn i stue fra 2018. Ovn montert av Svartisen IB AS. Sotluke i naboelighet er ikke observert. Det foreligger ferdigattest på rehabiliteringen av pipen, datert 10.11.2025. Utført av Mo varme. Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,4%. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under deler av stue, soverom og vindfang. Det er ikke adkomst til krypkjeller. Det ble observert 4 ventilatorer. Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje. Lakkerte tretrapper til loft og kjeller. Innvendig har boligen finèrdører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

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

Bad fra 1994. Bad og soverom ble slått sammen. Utført av SEFF. Flislegging og maling av ufaglært. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. I 2019 ble det byttet sluk, nye fliser og membran på badegulvet etter vannlekkasje i følge eier. Utført av Recover.

Badet er i daglig bruk. Bad med fliser på gulv med varmekabler. Flisledde vegger og himlingsplater i tak. Innredning med profilerte fronter og nedfelt vask. Gulvmontert toalett Duskabinett tilkoblet rørstuss i gulv Opplegg for vaskemaskin. Badet hadde boblebad men dette ble fjernet i ca 2010. Det er plastluk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ga ikke utslag på fuktmåler og er dermed under 8%.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har parkett på gulvet, tapet på vegger og himlingsplater i tak. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med 2-kums benkebeslag. Det var ved befaringen kjøleskap, integrert steikeovn, oppvaskmaskin. Induksjonstopp og komfyrvakt. Mosaikkfliser mellom benk og overskap. Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier. Det ble montert ny himling og bytting av ett skap etter vannlekkasje. Ventilator ble byttet i 2019. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### SPELALROM

[Gå til side](#)

Gulvet er kledd med parkett. Veggene har malte plater og himlingen ha malt papp.

## Beskrivelse av eiendommen

Det er gulvmontert toalett og innredning med slette fronter og nedfelt vask. Oppvarming med panelovn.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige synlige vannledninger er av kobber. Stengekran for bolig i kjeller. Det er synlige avløpsrør av plast og soil. Boligen har naturlig ventilasjon med styrt avtrekk fra kjøkken. Det er Mitsubishi luft/luft-varmepumpe fra 2018 montert i stue. 200 liters Høiax varmtvannsbereder fra 2024 plassert i bod i kjeller. Elbil-lader ble montert i 2022. Sikringskapet med automatsikringer og overspenningsvern er plassert i trappnedgang. Det elektriske anlegget oppgradert i 2004 i følge eier.

Det elektriske anlegget ble siste gang kontrollert 05.10.2020. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er utbedret av registrert elvirksomhet, ifølge Linea.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering ble byttet og montert grunnmursplast rundt 1995 i følge eier. Bygningen har betonggrunnmur. Tomten er flat/svakt hellende med plen og diverse beplantning, asfaltert innkjørsel og parkeringsplasser. Utvendige avløpsrør er av plast og ble byttet i 2005-2010 i følge eier. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og ble byttet i 2005-2010 i følge eier. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### 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.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger tegninger fra nybygg, datert 30.05.1959.

I kjeller er potetbod og brenselbod slått sammen.

Vaskerom er omgjort til en innredet bod.

I 2. etasje er badet utvidet ved å slå sammen ett soverom og bad.

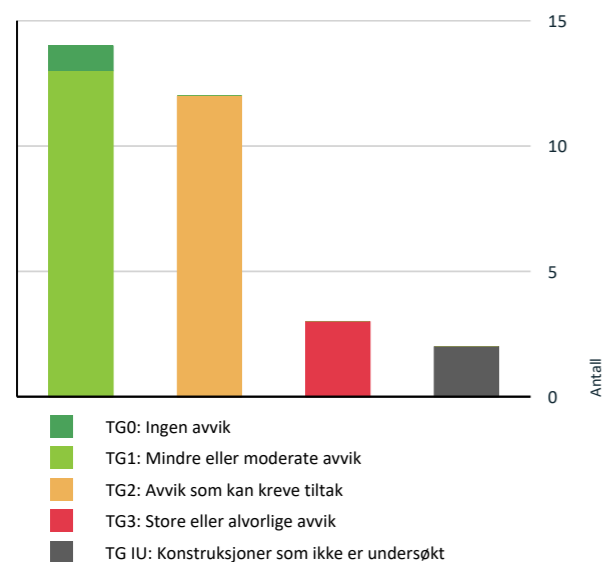
Det foreligger ferdigattest på nybygg, datert 27.10.1960.

Det foreligger tegninger, datert 08.07.2004 på tilbygg.

1. etasje stemmer med denne tegningen.

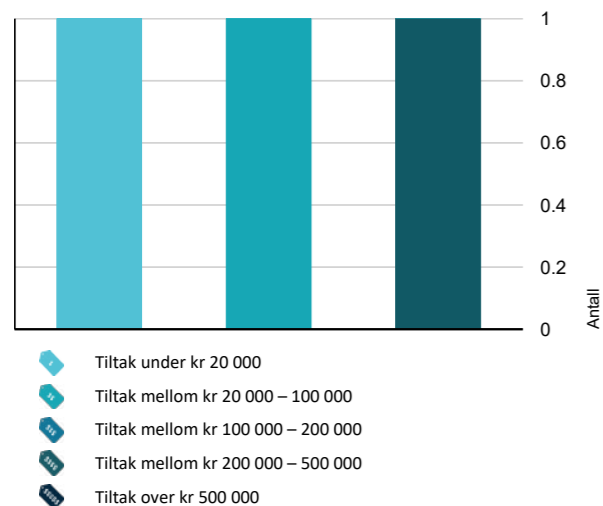
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

##### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

##### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

##### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1960

**Anvendelse**  
Boligen var bebodd ved befaringen.

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

Boligen ble tilbygd med større stue samt oppgradering av leiligheten

**Kommentar**  
I følge ferdigattest.

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket ble byttet i 2024 av Rana Totalservice. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør av metall, heldekkende beslag over pipe og luftelyre. Takstige i metall. Snøfangere av metall.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er snøfangere på hovedhuset men det mangler snøfangere på en side av tilbygg.

- Det mangler ett bord og vindskibeslag på tilbygg. Vindski er råteskadet. Borettslagets ansvar.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Beslag og vindski må utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis bobler under maling. Det er deler av fasade som ikke er malt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik må utbedres.



### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Loft med adkomst vi atrapperom. Saltak med sperrekonstruksjon. Taktro av bord. Gulvbord på hele loftet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

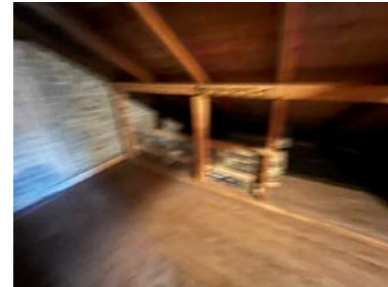
Det er noen merker etter fukt i taktro. Det ble fuktmålt men ikke funnet unormale fuktverdier.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov med tiltak.

## Tilstandsrapport



### TG 3 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 3-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass. Det er vinduer fra 1981, 2006, 2008 og 2023 i følge datostempel i glass. Vinduer i 1. etasje er byttet etter behov der flere ble byttet i 2004 og det siste i 2025 i følge eier. Det er noen koblede vinduer i kjeller og på loft.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er avvik:

Det er vindu i kjeller som er råteskadet. Dette ligger under borettslagets ansvar.

- Det er enkelte vinduer som er noe værslitt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Enkelte vinduer må påregnes noe vedlikehold.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

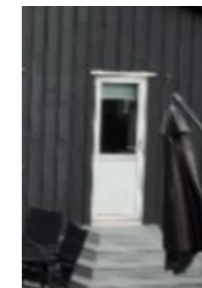
## Tilstandsrapport



### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med 2lag glass og malt balkongdør i tre med 2lags glass fra 2012.



### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Terrasse av tre på ca 27m<sup>2</sup> fra 2004 med adkomst fra stue og hage. Plastrekkverk og levegger fra 2021. Veranda /inngangsparti på ca 4m<sup>2</sup>. Gulv av betong og rekkverk av stående bord. Rekkverk fra 2025.

## Tilstandsrapport



### TG 1 Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Vindfang med strekkmetalltrapp. Rekkverk av tre.



### TG IU Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

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

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Det er parkett, flis, tregulv og belegg på gulvene. På veggene er det tapet, paneling og malte plater. Himlingene består av malt papp, himlingsplater og paneling.

I kjeller er det boder med betongvegger, samt noe panelte skillevegger, betonggulv og panel/bord i tak. Det er en bod som er kledd med laminat, sponplater på vegger og systemhimling.

Parkett i stue, kjøkken og gang er fra 2019. Det er varme i gulv i vindfang og bad.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe slitasje på parkett i stue/kjøkken, enkelte sprekker i overflater og avvik på lister/avslutninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## Tilstandsrapport

Avvik bør utbedres.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller i tre. Betonggulv i kjelleren.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er utført høydemålinger i flere tilfeldige rom og det største avviket er i gang i 2. etasje med 18mm planavvik i hele rommet.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør fra 2025, vedovn i stue fra 2018. Ovn montert av Svartisen IB AS. Sotluke i naboleilighet er ikke observert. Det foreligger ferdigattest på rehabiliteringen av pipen, datert 10.11.2025. Utført av Mo varme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er sprekke i pipe i stue.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



### TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

#### Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,4%.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble fukt målt 14,4 fukt i vegg. Dette begynner å nærme seg ett risikonivå. Treverk bør ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. 16-18% er i følge Byggforsk 421.132. ett kritisk nivå, der det over tid kan det oppstå vekst av mugg- og råtesopp.

Det ble gjort fuktsøk i tilfeldige rom og det ble påvist noe forhøyede verdier i gulv. Forhøyede verdier i gamle kjellere er ikke uvanlig og kan være forårsaket av at bygget ikke er bygd med dampsperre i grunnen slik at fukt kan vandre fritt opp i betongen.

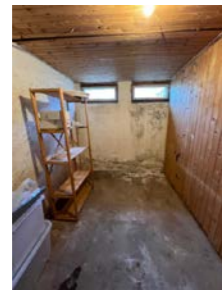
Det er noe saltutslag på vegger og gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det påviste fuktnivået gjør at det bør holdes under oppsikt for å unngå eventuelle fuktskader i vegg.

# Tilstandsrapport



## TG 1U Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har kryptjeller under trebjelkelag og stubbegulv under deler av stue, soverom og vindfang. Det er ikke adgang til kryptjeller. Det ble observert 4 ventiler.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til kryptjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryptjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryptjelleren. Det er ikke adgang til kryptjeller. Det ble tatt bilder gjennom ventil og ikke observert avvik ut over at det ikke er dampspærre på grunnen.

### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje. Lakkerte tretrapper til loft og kjeller.

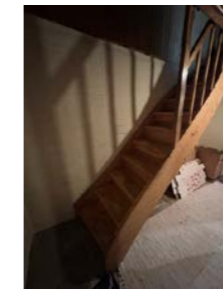
# Tilstandsrapport



Trapp mellom 1. og 2. etasje



Loftrapp



Kjellertrapp

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen finerdører.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.



## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

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

Bad fra 1994. Bad og soverom ble slått sammen. Utført av SEFF. Flislegging av vegger og maling av ufaglært. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

# Tilstandsrapport

I 2019 ble det byttet sluk, nye fliser og membran på badegulvet etter vannlekkasje i følge eier. Utført av Recover.

Badet er i daglig bruk.  
Bad med fliser på gulv med varmekabler.  
Fliskledde vegger og himlingsplater i tak.  
Innredning med profilerte fronter og nedfelt vask.  
Gulvmontert toalett  
Dusjkabinett tilkoblet rørstuss i gulv  
Opplegg for vaskemaskin.  
Badet hadde boblebad men dette ble fjernet i ca 2010.  
Det er plastluk.

#### Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

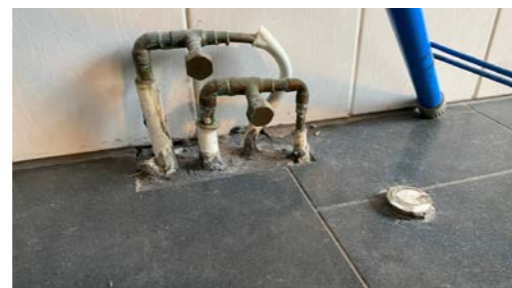
Badegulvet har stedvis motfall til sluk  
Det er noen sprukne fliser på vegg.  
Det er hull i fliser etter fjernet utstyr.  
Det er utette rørgjennomføringer i våt sone.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Ved renovering må alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ga ikke utslag på fuktmåler og er dermed under 8%.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har parkett på gulvet, tapet på vegger og himlingsplater i tak.  
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med 2-kums benkebeslag. Det var ved befaringen kjøleskap, integrert steikeovn, oppvaskmaskin. Induksjonstopp og komfyrvakt. Mosaikkfliser mellom benk og overskap.  
Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier.  
Det ble montert ny himling og bytting av ett skap etter vannlekkasje. Ventilator ble byttet i 2019.

#### Vurdering av avvik:

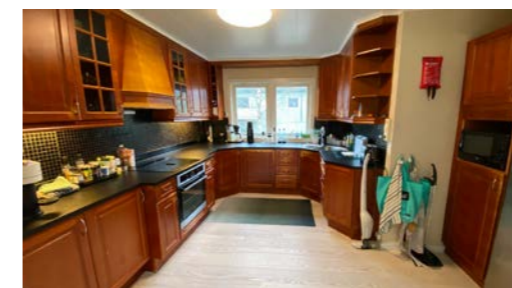
- Det er avvik:

Det er noe slitasje på enkelte fronter samt litt fuktsvelling i benkeplateskjøt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik må vurderes utbedret.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Golvet er kledd med parkett. Veggene har malte plater og himlingen ha malt papp. Det er gulvmontert toalett og innredning med slette fronter og nedfelt vask. Oppvarming med panelovn.

##### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige synlige vannledninger er av kobber. Stengekran for bolig i kjeller.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



Røropplegg under vask på bad.



Røropplegg under kjøkkenbenk

#### TG 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast og soil.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

##### Konsekvens/tiltak

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



#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med styrt avtrekk fra kjøkken.

#### TG 1 Varmesentral

##### Beskrivelse

Det er Mitsubishi luft/luft-varmepumpe fra 2018 montert i stue.

## Tilstandsrapport



### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

200 liters Høiax varmtvannsbereider fra 2024 plassert i bod i kjeller.



### TG 1 Andre installasjoner

#### Beskrivelse

Elbil-lader ble montert i 2022.



### Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

## Tilstandsrapport

Sikringsskapet med automatsikringer og overspenningsvern er plassert i trappnedgang.  
Det elektriske anlegget oppgradert i 2004 i følge eier.

Det elektriske anlegget ble siste gang kontrollert 05.10.2020. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er utbedret av registrert elvirksomhet, ifølge Linea.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2004 og 2020 el-tilsyn gjennomført tiltak, Linea 5.10.2020.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja ESI**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
**ESI**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ja**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

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

#### Inntak og sikringskap

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

#### Generell kommentar

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

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Drenering ble byttet og montert grunnmursplast rundt 1995 i følge eier.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

#### Konsekvens/tiltak

Anbefaler at sprekkene holdes under oppsikt og ved endringer må utbedringer foretas.



### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Tomten er flat/svakt hellende med plen og diverse beplantning, asfaltert innkjørsel og parkeringsplasser.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og ble byttet i 2005-2010 i følge eier. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og ble byttet i 2005-2010 i følge eier. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

# Tilstandsrapport

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

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

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Innvendig trapperekker er 85cm. Dagens krav er 90 cm.

Det er åpninger i rekkverk over 10cm, som er dagens krav til maks åpning.

Det mangler håndløper på kjellertrapp og lofttrapp.

Det mangler rekkverk på deller av kjellertrapp.

Brannslukningsapparat er over 10 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



# 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

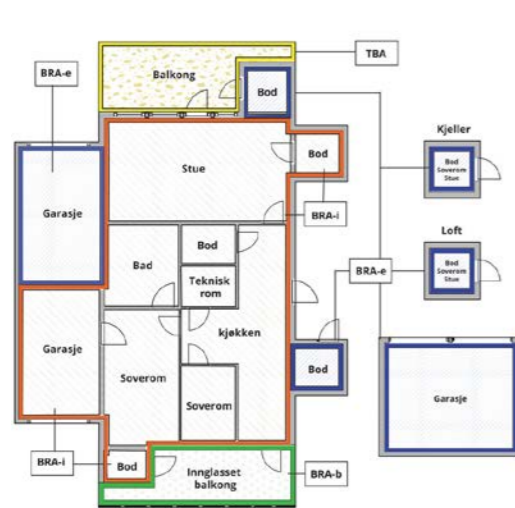
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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.



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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 byggtknisk 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	85			85	31		85
2. Etasje	49			49			49
Loft	20			20		28	48
Kjeller	45			45			45
<b>SUM</b>	<b>199</b>				<b>31</b>		<b>227</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>199</b>					<b>28</b>	<b>227</b>

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, gang, soverom, toalettrom, stue, stue, kjøkken, trapperom		
2. Etasje	Gang, trapperom, bad, soverom, soverom 2		
Loft	Gang, bod		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, gang		

## Kommentar

Terrasse- og balkongareal (TBA) består av terrasse på ca 27m<sup>2</sup> og inngangsparti/veranda på ca 4m<sup>2</sup>.

Det er i tillegg en vedbod på ca 4m<sup>2</sup> ved inngangsparti som ikke er med i arealoppsettet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

**Kommentar:** Det foreligger tegninger fra nybygg, datert 30.05.1959.  
I kjeller er potetbod og brenselbod slått sammen.  
Vaskerom er omgjort til en innredet bod.  
I 2. etasje er badet utvidet ved å slå sammen ett soverom og bad.  
Det foreligger ferdigattest på nybygg, datert 27.10.1960.

Det foreligger tegninger, datert 08.07.2004 på tilbygg.

1. etasje stemmer med denne tegningen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	John-Roger Hansen	Takstingeniør
	Jan Peter Reitehaug	Kunde
	Olaf Karstensen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	18	1262	0	961.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Revelveien 6B

#### Hjemmelshaver

Mo Kommunale Borettslag

### Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
848242322		Helgeland BBL.	Reitehaug Jan Peter

### Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
25	100	31.12.2025 19 900	31.12.2025 34 464	31.12.2025 570 885

### Årsregnskap

Regnskapsår	2025	Samlet aksjekapital:	2 500	
Omløpsmidler:		890 017	Samlet innskuddskapital:	226 700
Kortsiktig gjeld (-)	-	348 948	Langsiktig gjeld (+):	+ 8 915 306
Disponible midler:		541 069	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	9 142 006

#### 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

Eiendommen ligger sentrumsnært, om lag 2,5 km fra sentrum av Mo i Rana. Eiendommen ligger på Revelmyra med kort vei til dagligvarebutikker og andre forretninger på Langmoheia og i Ranenget, til barnehage på Sagbakken, barneskole på Lyngheim og til Rana ungdomsskole. Klokkehagen fritidspark og Moheia idrettspark ligger i gangavstand fra boligen. Mo i Rana sentrum tilbyr ett rikt rekreasjonstilbud samt kjøpesenter, kafè, restauranter, badeland, idrettshaller, fotballbaner, helsestasjoner og høyskole m.m

### 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

Området er regulert til boliger iht. reguleringsplan for "Nedre Langmoheia", plan-ID 2014. Ikrafttredelse 02.07.1954.

### Om tomten

Opparbeidet tomt med gressplen og varierende beplanting. Gruslagt innkjøring og parkeringsplass.

### 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.

Festetomt (L.A.Meyer AS) - utløper 2064

Ved rehabilitering av bad forutsettes det at det gis melding til styret og at våtromsnormen følges.

Brl vil koste ny sluk og avløpsrør til nedfallsrør forutsatt at arbeidet utføres av autorisert personell.

### Kommuneplan

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

Takstmannen er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

### 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.

Ansiennitetsregler: 1. Andelseiere i Mo Kommunale 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

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende boligbygg og flermannsboliger.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP563239	Fullverdi	95 704 367	299 287
<b>Kommentar</b> Gjelder for hele brl. Betales over mnd. felleskostnader				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Linea		El-kontroll	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Skriv ang om utførte tiltak, søknad	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring -El	22.04.2026		Gjennomgått	1	Ja
Energiattest	07.05.2026		Gjennomgått	5	Ja

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	
2	11.05.2026	

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 de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført 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.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

Normal slitasje: 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.



## Revelveien 6B, 8626 MO I RANA

Adresse <b>Revelveien 6B, 8626 MO I RANA</b>	
Dato for energimerking <b>07.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-292144</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>11997856</b>
Gårdsnummer <b>20</b>	Bruksnummer <b>18</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>

### Energikarakteren

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

### Boliginformasjon

Byggeår <b>1959</b>	Bygningstype <b>Annet småhus</b>
Bruksareal <b>199,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>135,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	

### Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år <b>285,70 kWh/m<sup>2</sup></b>
---

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>388,68 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>56 947 kWh</b>
---	---

### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Revelveien 6B, 8626 MO I RANA



### Tiltak

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

##### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

##### Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

##### Tiltak 11: Redusér innnetemperaturen

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

##### Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 17: 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.

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 22: Montering tetningslister

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

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

#### Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak på sanitæranlegg

#### Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

### Om grunnlaget for energimerket

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

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

### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Helgeland BBL  
Olaf Karstensen  
Takstmann MNTF  
Postboks 1013, 8602 Mo i Rana  
E-post: [oak@helgelandbbl.no](mailto:oak@helgelandbbl.no)  
Tlf: 970 88 493  
Org.nr: 948 205 149

## Tilstandsrapport brukt bolig – el. Installasjon NS 3600

Boligadresse:

Spørsmål til eier.

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

2004 og 2020 - el-tillegg gjennomført  
Linea 5.10.2020 tiltak

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

Jan ESI

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter

1.1.1999? I så fall etterspør samsvarserklæring?

Jan ESI

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

Jan

Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Dato og signatur:

22/4 - Jan Rusten



# 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

Jan Peter Reitehaug

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 1994
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Revelveien 6B

8626 MO I RANA

1833-20/18/1262/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1807260188 1



## Våtrom, tak og fasade

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

• Ja

Lekkasje i desember 2018. Varmtvannsrør i golvet sprang lekk, vann rant ned til kjøkken og kjeller. Skade i golv på bad, skap på kjøkken i etasjen under og tak/golv på kjøkken og tak i kjeller på det rommet der varmtvannsberederen står.

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

• Ja

### Faglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Recover Mo i Rana

**Beskrivelse av arbeidet:** Opptørking. Membran i badegulv og montering av golvfliser og installering av ny sluk i badegulv. Reparasjon/ nytt tak på kjøkken, en ny hulle på kjøkken. Nytt parkettgolv i 1. etasjes kjøkken, begge stuene og innergangen. Tak i et rom i kjelleren der varmtvannsberederen står.

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

• Ja

### Faglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995

**Firmanavn:** Strøm/Furnes SEFF. Ca 1995

**Beskrivelse av arbeidet:** Utvidelse av badet med flislegging av golv med varmekabler, flislegging av vegger, ny baderomsinnredning og røropplegget til vask/dusjkabinett/boblebad ble installert.

### Ufaglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995

**Beskrivelse av arbeidet:** Ca 1995 - flislegging av vegger av min svoger som er snekker og maling av vegger, tak og lister gjort av meg

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

• Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Membran i badegolv ble lagt under renoveringen etter lekkasje i 2019 ivaretatt av Recover og håndtverke som de engasjerte.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ Ja

Når jeg flyttet inn og leide boligen i 1992, var de fuktinntrenging i kjeller. Noen år etter ble dette utbedret, det ble gravet opp og lagt ny drenering rundt hele bygget av borettslaget. Husker ikke årstall, men det kunne ha vært i 1995-2000 en gang.

Ikke registrert synlig fukt etter det. Et kjellerrom ble senere i 2004 innredet til et lagerrom med golv/tak/vegger og hyller. Husker ikke navnet på snekkeren.

Oppstod noen ganger problemer med store istapper fra tak på inngangs-siden av bygget noen vintere, med risiko for skade ved nedfall.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995

**Firmanavn:** Borettslaget gjorde dette

**Beskrivelse av arbeidet:** Oppgraving rundt hele bygget, og utbedring med drenering i regi av borettslaget, tror det var på slutten av 1990-tallet. Husker ikke nøyaktig årstall.

2.

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

**Firmanavn:** Rana totalservice

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt yttertak ble lagt på hele bygget i 2024. Lagt isolasjonsmatten på golvet, og forbedret lufting på loft over baderommet i 2024 for å hindre varmelekasje til loftet.

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?

♦ Ja

Punkterte vindu/trekk fra vindu, særlig i tidsrommet 1994 - 2004. Vinduene ble skiftet etter hvert som slike ting oppstod, de fleste i 2004 når leilighetens 1. etasje ble fullt renovert, og resten etterpå etter hvert som skade ble observert. Siste vindu ble skiftet i stuen i 2025, og da er alle vindu skiftet i løpet av den tiden jeg har bodd her, bortsett fra kjellervinduer.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

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

**Firmanavn:** Rana totalservice

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet alle vindu i 1. og 2. Etasje i løpet av årene 2004 - 2025 Siste vindu i stuen skiftet i 2025. Yttertaket på hele bygget ble skifte i 2024.

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?

♦ Ja

Fukt i kjeller i 1992 - synlig som flekker og saltutslag på murvegger og golv i noen rom i kjelleren.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995

**Firmanavn:** Borettslaget - kan ha vært i ca 1995-2000

**Beskrivelse av arbeidet:** Oppgraving og ny drenering rundt hele bygget. Dette ble gjort av borettslaget. Husker ikke dato, sansynligvis i tidsrommet 1995-2000 en gang. Har ikke dokumentasjon, men borettslaget tok seg av dette.

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

♦ Ja

Ikke som jeg kjenner til i boligens 1.-2. etasje og på loft. Som beskrevet - saltinnslag og fukt flekker i vegger og golv i kjeller på begynnelsen av 1990-tallet, ikke registrert råte eller sopp som jeg kjenner til. Saltutslag på noen vegger i kjeller tyder på litt fuktinnslag før drenering ble gjort senere på 90-tallet, og rester av det som oppsto da synes ennå i vegger på noen rom i kjelleren.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995

**Firmanavn:** Borettslaget ivaretok dette

**Beskrivelse av arbeidet:** Utvendig drenering. Vet ikke hvem som utførte dette på vegne av borettslaget. Kunne ha vært i tidsrommen 1995-2000, husker ikke årstall.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Viser til tidligere beskrevet lekkasje på bad i 2018, og skade som oppstod og ble reparert i 2019. Ellers ikke noe som jeg kjenner til.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Borettslag/Recover

**Beskrivelse av arbeidet:** Viser til det som er sagt tidligere om badlekkasjen i desember 2018. Hele den kommunale kloakk-og vanntilførselen er renovert og fornyet av kommunen inn til huset. Husker ikke årstall, men det kan ha vært i tidsrommet 2005-2010 en gang.

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

**Firmanavn:** Kommunal virksomhet

**Beskrivelse av arbeidet:** Kommunen renoverte og la nytt opplegg med rør for vann og kloakk og kablers for fiber i gata og inn til huset - husker ikke årstall. Kan ha vært i tidsrommet 2005-2010 en gang.

---

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

♦ Ja

Dårlig trekk i kjøkkenvifte

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Recover

**Beskrivelse av arbeidet:** Installerte ny kjøkkenvifte

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Nilsson Mo i Rana ? (usikker)

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny varmtvannsbereder ble installert.

---

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

♦ Ja

Kjenner ikke til om det var noen feil, men den murte pipen var gammel og slitt. Pipen ble forsterket av stålrør i 2025

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**



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

**Firmanavn:** Borettslag/Mo varme (tror jeg)

**Beskrivelse av arbeidet:** Stålrør gjennom gammel murt pipe for å forsterke pipen og forebygge brannfare.

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Svartisen AB

**Beskrivelse av arbeidet:** Installerte vedovn

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** ESI AS Mo i Rana i 2018/2021/2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble lagt ny kabel med bedre kapasitet inn i boligen i 1994 - tror jeg det var. Når boligen ble ombygget og renovert i 2004 og senere ble hele det elektriske anlegget med ledninger og kontakter byttet og fornyet i hele leiligheten, og nytt sikringsskap er senere installert og utvidet. Varmepumpe ny kurs i 2018 Utbedring av påbud fra eltilsyn - ny kurs til Stekeovn, komfyrvakt. 2021. Det siste ble gjort i 2022 med opplegg og installasjon for el-billader.

## Eiendommen og omgivelsene

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Utvidelse av stue/TV-stue, bygge inn der det tidligere var en altan på baksiden av huset. Ombygging for å innlemme kjøkken med stue, og innredning av et lagerrom i kjelleren i 2004/2005. Bygget stor plattning på ca 30m<sup>2</sup>.

Utvidelse av bad i 1995, innlemmet et tidligere soverom i utvidelse av et stort bad i 2. etasje som tidligere beskrevet.



Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Det ble sendt søknad om dette til kommunen, sendt nabovarsel og klarerte dette med borettslaget. Har ikke dokumentasjon på godkjenning - mener at utvidelsen var så liten at det ikke var nødvendig med formell godkjenning fra kommunen. Aksept fra borettslaget.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Foretatt måling for mange år siden, sannsynligvis i tidsrommet 2004-2010 en gang. Det ble ikke registrert radon.

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?

♦ **Ja**

Det er det siste året bygget plattinger utenfor de små leilighetene i 1. etasje i Revelveien 6A. En eiere av leilighet i 2. etasje i 6A mener dette fratrukkende tilgang til felles uteareal og ber om kompensasjon. Borettslaget arbeider med saken. Dette berører ikke denne leiligheten der plattinger ble utbygget og akseptert for mer enn 20 år siden, og dette har hele tiden vært akseptert som uteområde med utgang for denne leiligheten.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

## TIL ANDELSEIERNE I MO KOMMUNALE BORETTSLAG



**Jeg taper aldri. Enten vinner jeg eller så lærer jeg.**

*Nelson Mandela*

## INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

tirsdag 17.mars 2026

Kl. 19.00 HELBO, O.T Olsensgate 7, 2 etg.

### INNHold :

- Saksliste
- Årsrapport
- Årsregnskap 2025 m/noter
- Revisjonsberetning

## Innkalling til generalforsamling i Mo Kommunale borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling tirsdag 17.03.2026 19:00 i HELBO`s lokaler i O.T. Olsensgate 7, 2 etg.

### 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 Innkomne saker

#### 5 Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styremedlem for 2 år

5.2 Varamedlem for 1 år

5.3 Valgkomite for 1 år

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

#### 6 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

03.03.2026

Mo Kommunale borettslag

Geir Ove Eide Slotten

Styreleder

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

#### 1.2 Valg av sekretær

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

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

#### 1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

#### 1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen godkjenner innkalling og sakliste.

### 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. Innkomne saker

**Forslag til vedtak:** Det var en innkommet sak til behandling.

### 5. Oppføring av plattinger i Revelveien 6

Innkommet sak fra andelseier.

I sommer ble det satt opp to plattinger i hagen i Revelveien 6.

Jeg bor i 2. etasje, og ble verken konsultert eller informert.

Ifølge borettslagets egne vedtekter skal slikt tas opp til votering i generalforsamling.

Plattingene tar opp mye av fellesarealet, og da hagen vår skråner, er det ikke mulig å bruke bord eller stol på plenen lenger.

Å ikke ha brukbar hage, og generell innskrenking av fellesareal kan ha innvirkning på salgsverdien av min leilighet.

Det blir vanskelig for meg å søke om å bygge altan, da plattingen under vil være i veien. Dette er noe som skulle vært diskutert, så alle i huset har lik mulighet til å bygge uteplass.

**Forslag til vedtak:** Enten rive plattingene, eller kompensere oss i 2. etasje med lavere husleie for tapt fellesareal.

### 6. Valg i henhold til vedtekter

### **6.1 Styremedlem for 2 år**

På valg er:

Ole Morten Jordbru

### **6.2 Varamedlem for 1 år**

På valg er:

Malin Walla Fagerheim

Jan Peter Reitehaug

### **6.3 Valgkomite for 1 år**

### **6.4 Delegert(e) til HELBO's generalforsamling med varadelegert(e)**

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

## **7. Fastsettelse av godtgjørelse til styret**

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden onsdag 26.03.2025 til tirsdag 17.03.2026.

## **Årsrapport Mo Kommunale borettslag 2025**

### **Tillitsvalgte**

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Geir Ove Eide Slotten  
Styremedlem, Ole Morten Jordbru  
Styremedlem, Hugo Oddbjørn Nilsen  
Varamedlem styre, Jan Peter Reitehaug  
Varamedlem styre, Malin Walla Fagerheim

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

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

Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

### **Lagets drift og økonomi**

Mo Kommunale borettslag består av 25 leiligheter og ligger i Rana kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP563239.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 08.01.2026

For Styret i Mo Kommunale borettslag

Geir Ove Eide Slotten

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.01.2026

## Resultatregnskap 2025 Mo Kommunale borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>INNETEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 876 752	1 876 752	1 876 710	2 050 000
Leieinntekt garasjer/parkering		72 000	70 800	64 800	69 600
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 948 752</b>	<b>1 947 552</b>	<b>1 941 510</b>	<b>2 119 600</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Andre lønnskostnader	1	0	0	12 563	456
Personalkostnader	1	1 071	1 071	3 575	1 071
Styreonorar	2	21 000	21 000	21 000	21 630
Revisjonshonorar	3	5 463	6 388	4 000	5 626
Forretningsførerhonorar		87 204	90 300	92 106	91 059
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		6 744	1 619	4 100	8 269
Drift/vedlikehold	4	940 515	887 185	204 100	189 255
Drift/vedlikehold garasjer og motorvarmere	4	6 567	4 990	10 000	10 000
Kabel-tv/internett		217 200	205 749	200 000	200 000
Forsikringer	5	284 219	249 305	314 603	346 063
Kommunale avgifter		477 302	451 588	502 814	532 580
Festeavgift		4 733	4 733	5 100	4 855
Fellesstrøm		3 917	4 297	3 200	3 767
Kontorrekvisita, trykksaker		984	1 160	2 100	720
Telefon og porto		0	0	1 850	446
Kontingenter		13 451	13 851	10 400	11 811
Andre driftskostnader	6	2 269	9 494	12 150	11 323
Avskrivninger	7	10 260	6 210	0	14 272
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 082 898</b>	<b>1 958 941</b>	<b>1 403 661</b>	<b>1 453 203</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-134 146</b>	<b>-11 389</b>	<b>537 849</b>	<b>666 397</b>
<b>FINANSINNEKT. OG -KOST</b>					
Renteinntekter		36 467	35 209	1 000	1 030
Rentekostnader		486 853	471 390	470 371	477 685
<b>RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.</b>		<b>-450 386</b>	<b>-436 181</b>	<b>-469 371</b>	<b>-476 655</b>
<b>RESULTAT</b>		<b>-584 532</b>	<b>-447 570</b>	<b>68 478</b>	<b>189 742</b>
Overført udekket tap		-584 532	-447 570	0	0

## Balanse 2025 Mo Kommunale borettslag orgnr: 848 242 322

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger		982 350	982 350
Garasjer		38 000	38 000
Carporter/Parkering/vei/molo		146 000	146 000
Andre fellesanlegg		128 232	52 266
Andre anleggsmidler		77 266	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>7</b>	<b>1 371 848</b>	<b>1 218 616</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 371 848</b>	<b>1 218 616</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Periodisering kostnader		299 287	338 870
<b>Bankinnskudd</b>			
Bankinnskudd	8	590 730	399 618
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>890 017</b>	<b>738 488</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 261 865</b>	<b>1 957 104</b>

## Balanse 2025 Mo Kommunale borettslag orgnr: 848 242 322

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelskapital		2 500	2 500
Udekket tap		-7 231 589	-6 647 058
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>-7 229 089</b>	<b>-6 644 558</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetninger for forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	10	8 915 306	8 048 754
Borettsinnskudd	11	226 700	226 700
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 142 006</b>	<b>8 275 454</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		346 443	323 656
Påløpte renter		2 505	2 551
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>348 948</b>	<b>326 207</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 490 955</b>	<b>8 601 662</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 261 865</b>	<b>1 957 104</b>
<b>Pantstillelser</b>	<b>12</b>	<b>9 142 006</b>	<b>8 275 454</b>

Mo Kommunale borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Geir Ove Eide Slotten  
Styreleder

Ole Morten Jordbru  
Styremedlem

Hugo Oddbjørn Nilsen  
Styremedlem

## Noter Mo Kommunale borettslag orgnr: 848 242 322

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Eiendommer  
Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for påkostninger.

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

### Note 1 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	1 071	1 071
<b>Sum</b>	<b>1 071</b>	<b>1 071</b>

### Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte pr. 31.12.

## Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar er kr 21 000,-, hvorav kr 13 000,- til styreleder.

## Note 3 - Revisjon

	2025	2024
6700 Revisjon	5 463	6 388
<b>Sum</b>	<b>5 463</b>	<b>6 388</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

## Note 4 - Drift/vedlikehold

	2025	2024
6601 Drift/vedlikehold bygg	862 510	213 441
6602 Drift/vedlikehold VVS	23 167	56 676
6603 Drift/vedlikehold elektro	4 364	2 504
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	50 475	21 915
6630 Egenandel forsikringsskader	0	10 000
6643 Renovering tak	0	582 650
6607 Drift/vedlikehold garasjer	6 567	4 990
<b>Sum</b>	<b>947 082</b>	<b>892 174</b>

## Drift/vedlikehold

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

## Note 5 - Forsikringer

	2025	2024
7500 Forsikringspremier	284 219	249 305
<b>Sum</b>	<b>284 219</b>	<b>249 305</b>

## 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
6490 Containerleie/tømming	0	6 834
7720 Generalforsamling	400	800
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	1 869	1 860
<b>Sum</b>	<b>2 269</b>	<b>9 494</b>

## Note 7 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk.kost	Regnsk.verdi 01.01.	Tilg.-/avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12.	Ansk.år
Bygninger	982 350	982 350			982 350	1958
Garasjer	38 000	38 000			38 000	1958
Parkeringsplass	146 000	146 000			146 000	2022
Miljøstasjon	82 867	0	82 867	691	82 176	2025
Platter	62 098	52 266		6 210	46 056	2023
Snøstoppere	80 625	0	80 625	3 359	77 266	2025
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>1 391 940</b>	<b>1 218 616</b>	<b>163 492</b>	<b>10 260</b>	<b>1 371 848</b>	

## Bygninger, avskrivning

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

## Note 8 - Bankinnskudd

	2025	2024
1920 Driftskonto 5387.05.21827	590 730	399 618
<b>Sum</b>	<b>590 730</b>	<b>399 618</b>

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

## Renteinntekter bankinnskudd

Rentesatsen på driftskontoen er pr. 31.12. på 3,89%. Borettslaget har fått en renteinntekt på kr 36 409,56 i 2025.

## Note 9 - Egenkapital

	2025	2024
Andelskapital	2 500	2 500
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-6 647 058	-6 199 488
Årets resultat	-584 532	-447 570
<b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>-7 229 089</b>	<b>-6 644 558</b>

### Negativ egenkapital - verdi bygninger

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

### Andeler

Antall andeler i borettslaget er 25 à kr 100,-.

### Note 10 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Vedl.hold, refinansiering	Vedlikehold	Vedl.hold, innfrielse lån
Låne nummer:	<b>15160295128</b>	<b>16367037060</b>	<b>16365567208</b>
Lånetyper:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2023	2022
Rentesats:	5.05 %	5.80 %	5.15 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2053	06.05.2025	30.12.2051
Opprinnelig lånebeløp:	1 975 095	1 000 000	7 450 000
Lånesaldo 01.01:	0	975 095	7 073 659
Avdrag i perioden:	14 208	975 095	119 240
Opptak i perioden:	1 975 095	0	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>1 960 887</b>	<b>0</b>	<b>6 954 419</b>
Saldo 5 år frem i tid:	1 778 257	0	6 222 649

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160295128	1	122 179	122 179
	12	85 946	1 031 352
	12	67 279	807 348
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365567208	1	433 315	433 315
	12	304 815	3 657 780
	12	238 611	2 863 332

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

### Note 11 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 Borettsinnskudd	226 700	226 700
<b>Sum</b>	<b>226 700</b>	<b>226 700</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 1 166 350,- er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 9 142 006,- pr. 31.12.

### Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
<b>A. Disponible midler pr. 01.01.</b>	<b>412 281</b>	<b>974 040</b>
<b>B. Endringer i disponible midler:</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-584 532	-447 570
Tilbakeføring avskrivninger	10 260	6 210
Avdrag langsiktige lån	-1 108 543	-120 399
Påkostninger	-163 492	0
Opptak av langsiktig gjeld	1 975 095	0
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>128 788</b>	<b>-561 759</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>541 069</b>	<b>412 281</b>
<b>Kontrolloppstilling</b>		
Omløpsmidler	890 017	738 488
Kortsiktig gjeld	-348 948	-326 207
<b>Disponible midler</b>	<b>541 069</b>	<b>412 281</b>

## Resultat og balanse med noter for Mo Kommunale borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Mo Kommunale borettslag

Styreleder	Geir Ove Eide Slotten (sign.)	11.02.2026
Styremedlem	Ole Morten Jordbru (sign.)	11.02.2026
Styremedlem	Hugo Oddbjørn Nilsen (sign.)	11.02.2026



Til generalforsamlingen i Mo Kommunale borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Mo Kommunale borettslag som viser et underskudd på NOK 584.532. 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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

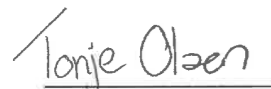
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti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

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

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

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

Mo i Rana, 20.02.2026  
Helgeland Revisjon AS

  
Tonje Olsen  
Statsautorisert revisor

Helgeland Revisjon AS  
Foretaksregisteret: NO 823 130 422



# BOLIGSERVICE HELGELAND

## TOTALLEVERANDØR FOR DITT BORETTSLAG!

Vaktmester & Byggdrift	Brannsikkerhet & Salg
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Vedlikehold og reparasjoner</li><li>✓ Plenklipp og snørydding</li><li>✓ Avfallshåndtering</li><li>✓ Tilsyn og ettersyn</li><li>✓ Snekkerarbeid</li><li>✓ Drift og overvåking av tekniske anlegg</li><li>✓ Internkontroll og kontroll av brannalarmanlegg, rømningsveier og sikkerhetsutstyr</li><li>✓ Dokumentasjonshåndtering</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓  Godkjent kontroll av brannslukkere og brannslanger</li><li>✓  Salg av brannslukkere, røykvarslere og brannutststyr</li><li>✓  Varmepumper<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Installasjon av varmpumper</li><li>✓ Service og vedlikehold av varmpumper</li></ul></li></ul>

**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](mailto:post@boligservicehelgeland.no) |  Telefon: 751 55 557

## Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Mo Kommunale borettslag tirsdag 17.03.2026 kl. 19:00 - HELBO's lokaler i O.T. Olsensgate 7, 2 etg..

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble Åse Fagerli valgt.

#### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Til å føre protokollen etter generalforsamling ble Åse Fagerli valgt.

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

**Vedtak:**

Til å signere protokollen ble Geir Ove Eide valgt.

#### 1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

**Vedtak:**

Det ble registrert 4 andelseiere med stemmerett

#### 1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

**Vedtak:**

Generalforsamlingen godkjenner innkalling og sakliste.

### 2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport for 2025 følger vedlagt.

**Vedtak:**

Styrets informasjon tas til orientering.

### 3. Årsregnskap 2025 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

**Vedtak:**

Årsregnskapet godkjennes.

### 4. Innkomne saker

**Vedtak:**

Det var en innkommet sak til behandling.

### 5. Oppføring av plattinger i Revelveien 6

Innkommet sak fra andelseiere.

I sommer ble det satt opp to plattinger i hagen i Revelveien 6. Jeg bor i 2. etasje, og ble verken konsultert eller informert. Ifølge borettslagets egne vedtekter skal slikt tas opp til votering i generalforsamling. Plattingene tar opp mye av fellesarealet, og da hagen vår skråner, er det ikke mulig å bruke bord eller stol på plenen lenger. Å ikke ha brukbar hage, og generell innskrenking av fellesareal kan ha innvirkning på salgsverdien av min leilighet. Det blir vanskelig for meg å søke om å bygge altan, da plattingen under vil være i veien. Dette er noe som skulle vært diskutert, så alle i huset har lik mulighet til å bygge uteplass.

**Vedtak:**

Enten rive plattingene, eller kompensere oss i 2.etasje med lavere husleie for tapt fellesareal.

Generalforsamlingen ga styret i oppdrag å finne en løsning på felles uteområde i Revelveien 6.

### 6. Valg i henhold til vedtekter

#### 6.1 Styremedlem for 2 år

På valg er:

Ole Morten Jordbru

**Vedtak:**

Som styremedlem for 2 år ble Ole Morten Jordbru valgt.

#### 6.2 Varamedlem for 1 år

På valg er:

Malin Walla Fagerheim

Jan Peter Reitehaug

**Vedtak:**

Som varamedlem for 1 år ble Malin Walla Fagerheim og Jan Peter Reitehaug valgt.

#### 6.3 Valgkomite for 1 år

**Vedtak:**

Det ble ikke valgt valgkomite.

#### 6.4 Delegert(e) til HELBO's generalforsamling med varadelegert(e)

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

**Vedtak:**

Som delegat til generalforsamlingen i HELBO ble Hugo Oddbjørn Nilsen valgt med Geir Ove Eide som varadelegat

**7. Fastsettelse av godtgjørelse til styret**

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden onsdag 26.03.2025 til tirsdag 17.03.2026.

**Vedtak:**

Styrets godtgjørelse fastsettes til kr 21.000,- hvorav kr 13.000,- tilfaller styrets leder. Øvrige

styremedlemmer gis en godtgjørelse med kr 4.000,- hver.

Protokoll for Mo Kommunale borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Åse Fagerli (sign.)	17.03.2026
Protokollvitne	Geir Ove Eide Slotten (sign.)	17.03.2026

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Mo Kommunale borettslag onsdag 26.03.2025 kl. 19:00 - Helgeland BBL.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble Åse Fagerli valgt.

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Til å føre protokollen etter generalforsamling ble Åse Fagerli valgt.

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

**Vedtak:**

Til å signere protokollen ble Geir Ove Eide valgt.

### 1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

**Vedtak:**

Det ble registrert 4 andelseiere med stemmerett.

### 1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

**Vedtak:**

Generalforsamlingen godkjenner innkalling og sakliste.

## 2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

**Vedtak:**

Styrets informasjon tas til orientering.

## 3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

**Vedtak:**

Årsregnskapet godkjennes.

## 4. Låneopptak

Grunnet restaurering av 12 piper i borettslaget av kr 400 00,-

etablering av snøfangere på Revelmyra 5,7 og 11 av kr 120 00,-

og etablering av infrastruktur for ladepunkter i garasjeanlegg 50-100 00,-

Priser innhentet fra 2023 og 2024

Bes generalforsamlingen ta stilling til låneopptak for å dekke kostnadene ved disse tiltakene

**Vedtak:**

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp lån i DNB Bank ASA med kr 1.000.000,- for renovering av 12 piper, etablering av snøfangere og etablere infrastruktur for ladepunkter i garasjeanlegg.

Som sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i gnr 20 brn 18 i Rana kommune pålydende kr 1.000.000,-. Det søkes samtidig om refinansiering av lån tatt opp i 2023, lånenr.1636.70.37060. Lånets løpetid skal være inntil 30 år.

Pant har prioritet foran borettsinnskuddene.

## 5. Valg av revisor

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

Styret foreslår derfor at borettslaget velger Helgeland Revisjon som revisor.

**Vedtak:**

Mo kommunale borettslag velger Helgeland Revisjon som revisor.

## 6. Innkomne saker

**Vedtak:**

Det var ingen innkomne saker til behandling.

## 7. Valg i henhold til vedtekter

### 7.1 Styreleder for 2 år

På valg er:

Geir Ove Eide Slotten

**Vedtak:**

Som styreleder for 2 år ble Geir Ove Eide Slotten valgt.

### 7.2 Styremedlem for 2 år

På valg er:

Hugo Oddbjørn Nilsen

**Vedtak:**

Som styremedlem for 2 år ble Hugo Oddbjørn Nilsen valgt.

### 7.3 Varamedlem for 1 år

På valg er:

Malin Walla Fagerheim

Jan Peter Reitehaug

#### Vedtak:

Som varamedlemmer for 1 år ble Malin Walla Fagerheim og Jan Peter Reitehaug valgt.

### 7.4 Valgkomite for 1 år

#### Vedtak:

Det ble ikke valgt valgkomite.

### 7.5 Delegert(e) til HELBO's generalforsamling med varadelegert(e)

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

#### Vedtak:

Som delegat til generalforsamlingen i HELBO ble Hugo Nilsen valgt med Geir Ove Eide Slotten som varadelegat.

## 8. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden torsdag 11.04.2024 til onsdag 26.03.2025.

#### Vedtak:

Styrets godtgjørelse fastsettes til kr 21.000,- hvorav kr 13.000,- tilfaller styrets leder. Øvrige styremedlemmer gis en godtgjørelse med kr 4.000,- hver.

## Protokoll for Mo Kommunale borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Protokollvitne

Åse Fagerli (sign.)

Geir Ove Eide Slotten (sign.)

26.03.2025

26.03.2025

## VEDTEKTER

For Mo Kommunale borettslag org nr. 848 242 322 tilknyttet AL Mo og Omegn boligbyggelag vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13.06.1962, sist endret den 30.06.05.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### 2-2 Sameie i andel

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

#### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

#### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

#### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

#### 4. 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, varmtvanns-bereder 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, vannklosett, varmtvannsberedere, utstyr inklusive slik som 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.

(4) Ved store snømengder er det andelseier ansvar å få foretatt måking av tak og på boligen og tak på tilhørende garasje.

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

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

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

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

##### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

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

### 6-2 Pålegg om salg

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

### 6-3 Fravikelse

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

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

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

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

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

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

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

### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

### 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

### 8-4 Representasjon og fullmakt

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

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om

nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

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

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

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

#### **10-3 Mindretallsvern**

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

### **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare 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.

## Husordensregler for borettslavere

### i 2-mannsboliger og vertikalt delte rekkehus

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

**ALMINNELIGE ORDENSREGLER**

Det må ikke settes kjøretøyer på gårdsplasser eller veier slik at det sjenerer de andre borettslshavere. Bilparkering, fotballsparking og sykling er forbudt på borettslagets område.

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

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

Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Banking, risting eller lufting av tøy og lignende må ikke foretas ved siden av opphengt vasketøy.

Flaggstenger, markiser, skilt, blomsterkasser, antenner og lignende må ikke settes opp uten godkjenning fra styret. Det tillates ikke å holde husdyr uten spesiell tillatelse fra styret i hvert enkelt tilfelle og samtykke fra de øvrige borettslshavere i samme hus.

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

**REGLER OM RO I LEILIGHETEN**

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23:00 til kl. 06:00.

Bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 08:00. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20:00 og på søn- og helligdager.

Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og med samtykke fra de øvrige borettslshaverne i samme hus. Radio, TV og stereoanlegg må nyttes hensynsfullt og avdempet, særlig etter kl. 22:00.

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

**SØPPEL OG RENHOLD**

Til hver leilighet skal det av laget settes opp 1 søppeldunk. Papir og brennbart avfall bør så vidt mulig brennes opp. Søppelavfall må ikke tømmes i klosettskålen.

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

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

**VASKEROM OG TØRKEPLASSER**

Vaskerommet brukes fra kl. 7:00 til kl. 21:00 etter tur.

Etter bruk må det gjøres rent og luftes.

Tørkeplassen skal ikke brukes søn- og helligdager, 1. og 17 mai, samt etter kl. 17:00 på dager før forannevnte dager. Bruken av tørkeplassen følger bruken av vaskerommet og ellers etter avtale med borettslshaverne i huset dog må tørkeplassen være fri for alle til lufting av sengetøy og gangtøy som kun kan foretas på lørdager fra kl. 8:00 til kl. 17:00, andre hverdager fra kl. 8:00 til kl. 10:00, samt onsdager fra kl. 20:00 til kl. 22:00.

Tørking og lufting av tøy på balkonger og ellers utenom tørkeplassen er forbudt.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn husets borettslshavere.

**SANITÆRANLEGGET**

Alle rom i leiligheten må være såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Skader på rør- og sanitæranlegget som skyldes dårlig oppvarming og lignende er borettslshaverne ansvarlig for.

Badekaret må ikke brukes til klesvask fordi tråder og lo fra tøyet vil stoppe avløpet.

Det må bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

Alle innredninger og alt utstyr ellers må behandles forsiktig.

La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. For å unngå sjenerende sus i ledningene, bør en kran aldri skrues helt opp. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Skyll en gang i blant med sodavann for at avløpsrørene ikke så lett skal stoppes til. Staking av vasker og sluk besørges av borettslshaverne. Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surres et håndklæ eller lignende rundt stedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller en vask slik at vannet kan samles opp.

**VEGGDYRKONTROLL**

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

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

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

**FRAMLEIE**

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

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

## Husordensregler for borettslshavere i 4-mannsboliger

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

**ALMINNELIGE ORDENSREGLER**

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

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

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

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

Flaggstenger, markiser, skilt, blomsterkasser, antenner og lignende må ikke settes opp uten godkjenning fra styret. Det tillates ikke å holde husdyr uten spesiell tillatelse fra stvret i hvert enkelt tilfelle og samtykke fra de øvrige borettslshavere i samme hus.

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

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

**REGLER OM RO I LEILIGHETEN**

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23:00 til kl. 06:00. Se til at barna ikke leker eller støyer i trappegangene og at dører til entreer og trapperom lukkes igjen uten støy. Sang, høylydt tale eller bruk av musikkinstrumentr er ikke tillatt før kl. 8. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20:00 og på søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og med samtykke fra de øvrige borettslshaverne i samme hus. Radio, TV og stereoanlegg må nyttes hensynsfullt og avdempet, særlig etter kl. 22:00. Det må ikke sages, hugges eller lagres ved i kjellergangene.

**SØPPEL OG RENHOLD**

Til hvert hus skal det av laget settes opp søppeldunker. Papir og brennbart avfall bør så vidt mulig brennes opp. Søppelavfall må ikke tømmes i klosettskålen.

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

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

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

**VASKEROM OG TØRKEPLASSER**

Vaskerommet brukes fra kl. 7:00 til kl. 21:00 etter tur.

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

**SANITÆRANLEGGET**

Alle rom i leiligheten må være såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegget som skyldes dårlig oppvarming og lignende er borettslshaverne ansvarlig for. Badekaret må ikke brukes til klesvask fordi tråder og lo fra tøyet vil stoppe avløpet.

Det må bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

Alle innredninger og alt utstyr ellers må behandles forsiktig.

La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. For å unngå sjenerende sus i ledningene, bør en kran aldri skrues helt opp. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Skyll en gang i blant med sodavann for at avløpsrørene ikke så lett skal stoppes til. Staking av vasker og sluk besørges av borettslshaverne. Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surres et håndklæ eller lignende rundt stedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller en vask slik at vannet kan samles opp.

**VEGGDYRKONTROLL**

Borettslshaveren må straks melde fra til MOBO hvis det merkes veggdyr, kakelakker e.l. i leiligheten. MOBO skal ha anledning til uhindret å foreta inspeksjon i enkelte eller alle leiligheter for å konstatere om det er veggdyr eller annet utøy. Påse at det som bringes inn i leiligheten er rent og fri for veggdyr og annet utøy. Det må vises særlig forsiktighet når framleiere bringer med seg egne møbler og annet. Hvis det er påvist veggdyr eller annet utøy i en leilighet, må borettslshaveren for egen regning gjøre det nødvendige for å få leiligheten rengjort og ellers rette seg etter de pålegg MOBO kommer med for å få gjort dette.

**FRAMLEIE**

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

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

# Nyttige tips fra Signal



## Er du på flyttefot?

Ved flytting er det viktig at fellesavtalen til boligselskapet overføres til ny beboer. Dette spesielt fordi nye beboere ikke skal kunne kjøpe tjenester på tidligere beboers abonnement, og for at ny beboer skal få informasjon om innhold i fellesavtalen og muligheter for oppgradering.

I tillegg er det viktig at vi kan informere beboeren om forhold som berører kundeforholdet.

Ny beboer kan selv ta kontakt med vårt kundesenter.



**Registrer deg som ny beboer her:**



### Flytteskjema

Husk å registrer din kontaktinformasjon for å melde flytting.



### Hjelp til selvhjelp

Funker ikke fjernkontroll? Spørsmål om strømmetjenester? Skann QR-koden under



### Kontakt skjema

Hvem flytter inn i boligen? Gi oss beskjed i god tid på kontakt skjema.



### Kundeservice

Våre åpningstider er mandag-fredag kl. 07.00-22.00. Helg og helligdag fra kl. 08.00-21.00. Tlf. 75 43 05 00

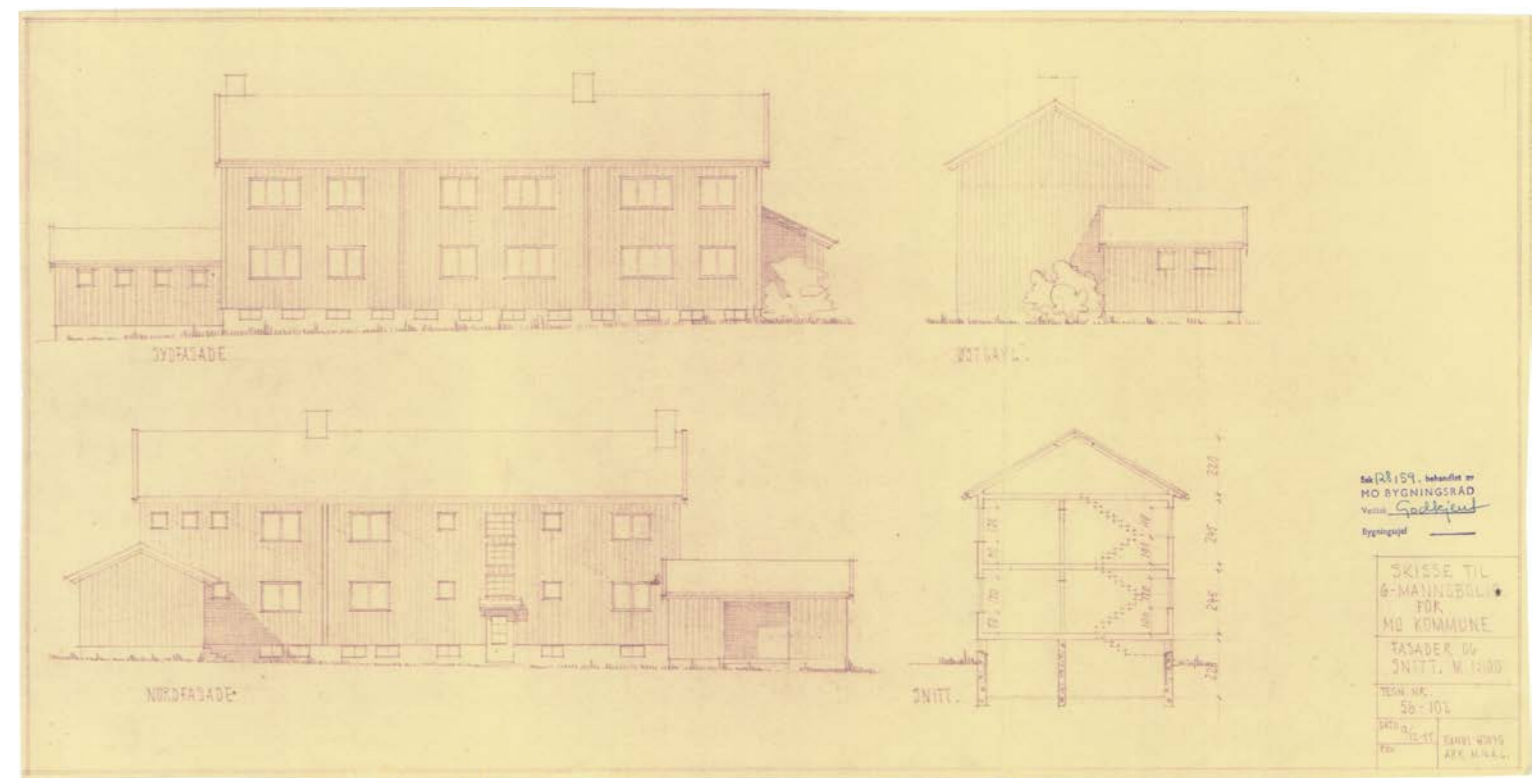
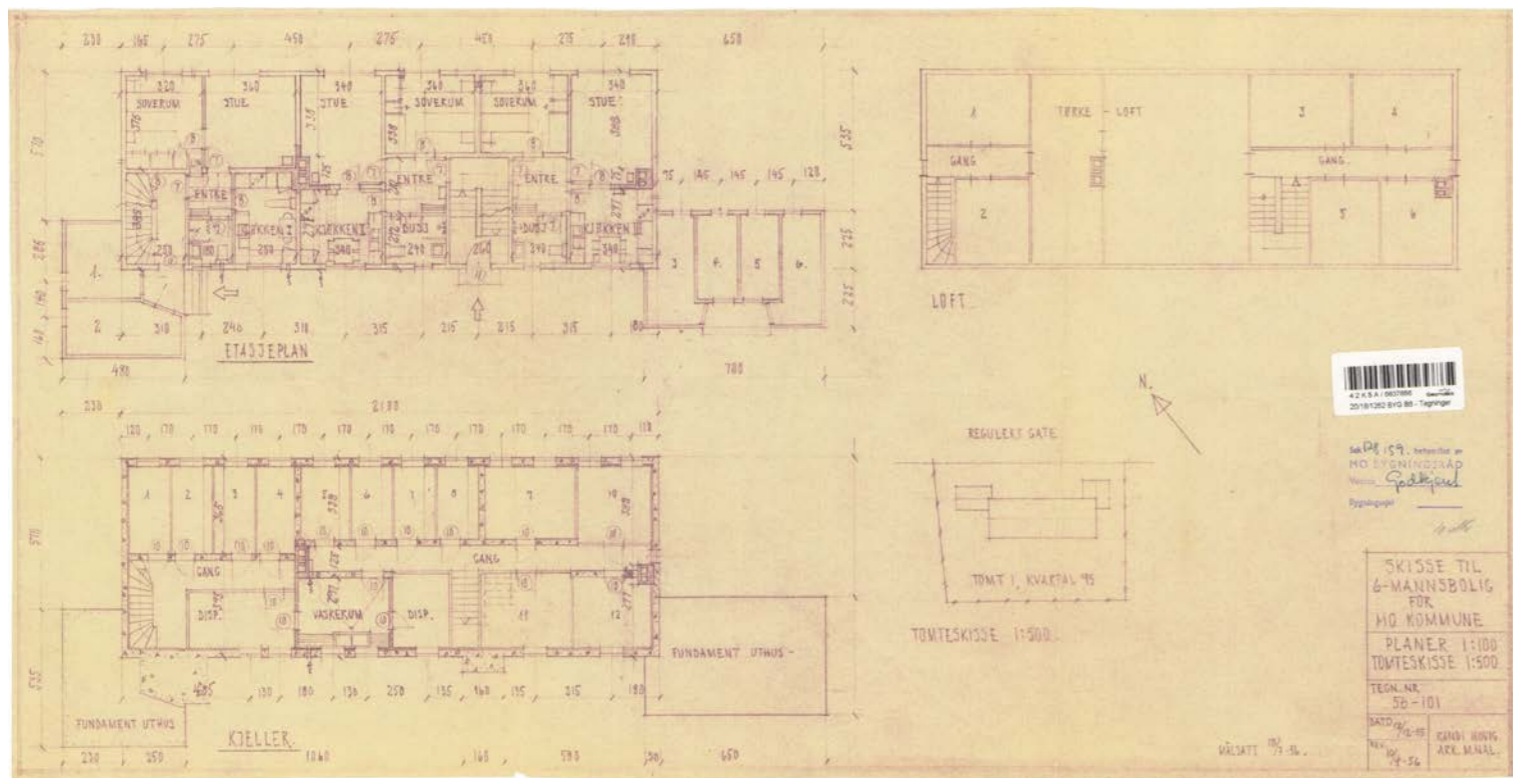


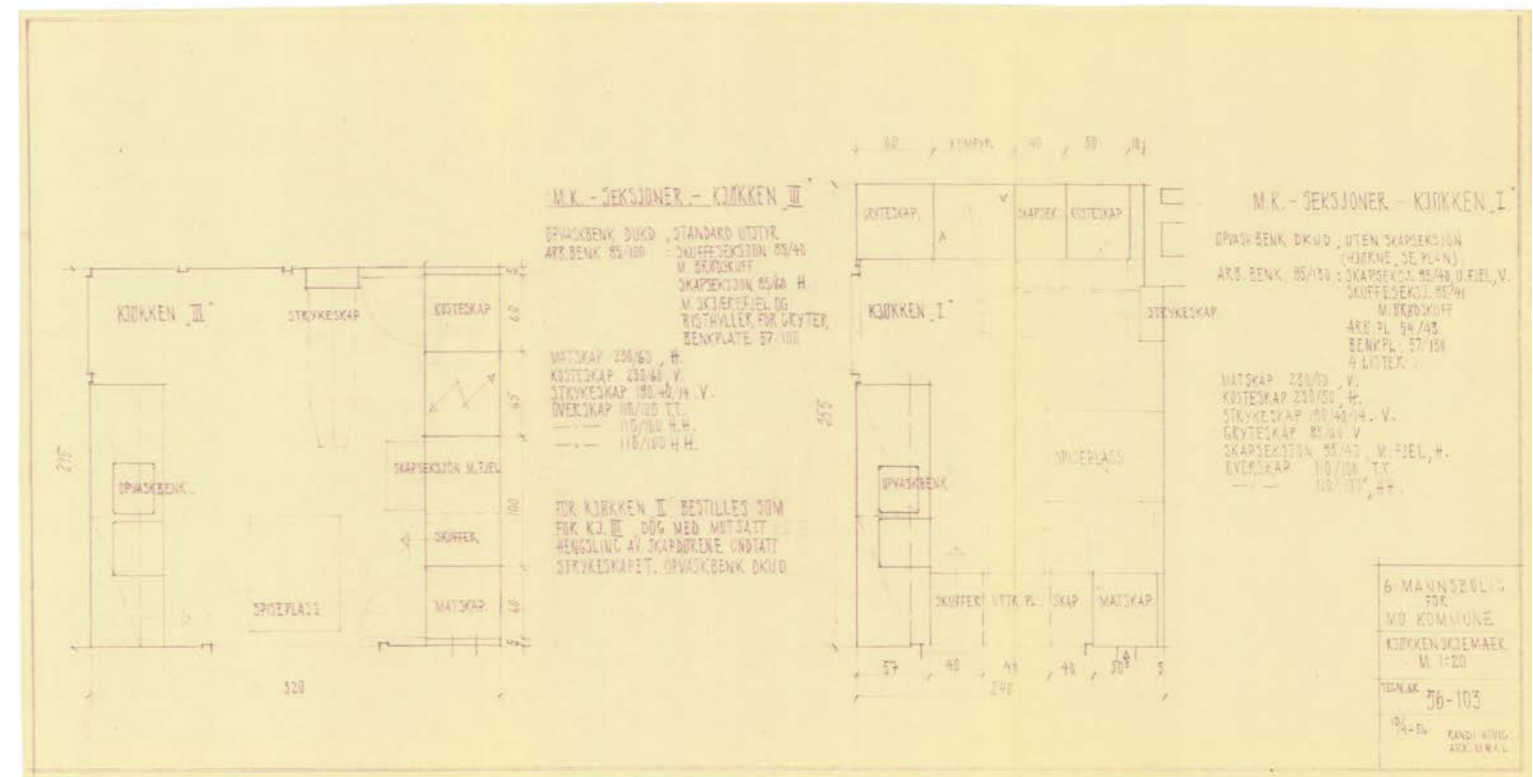
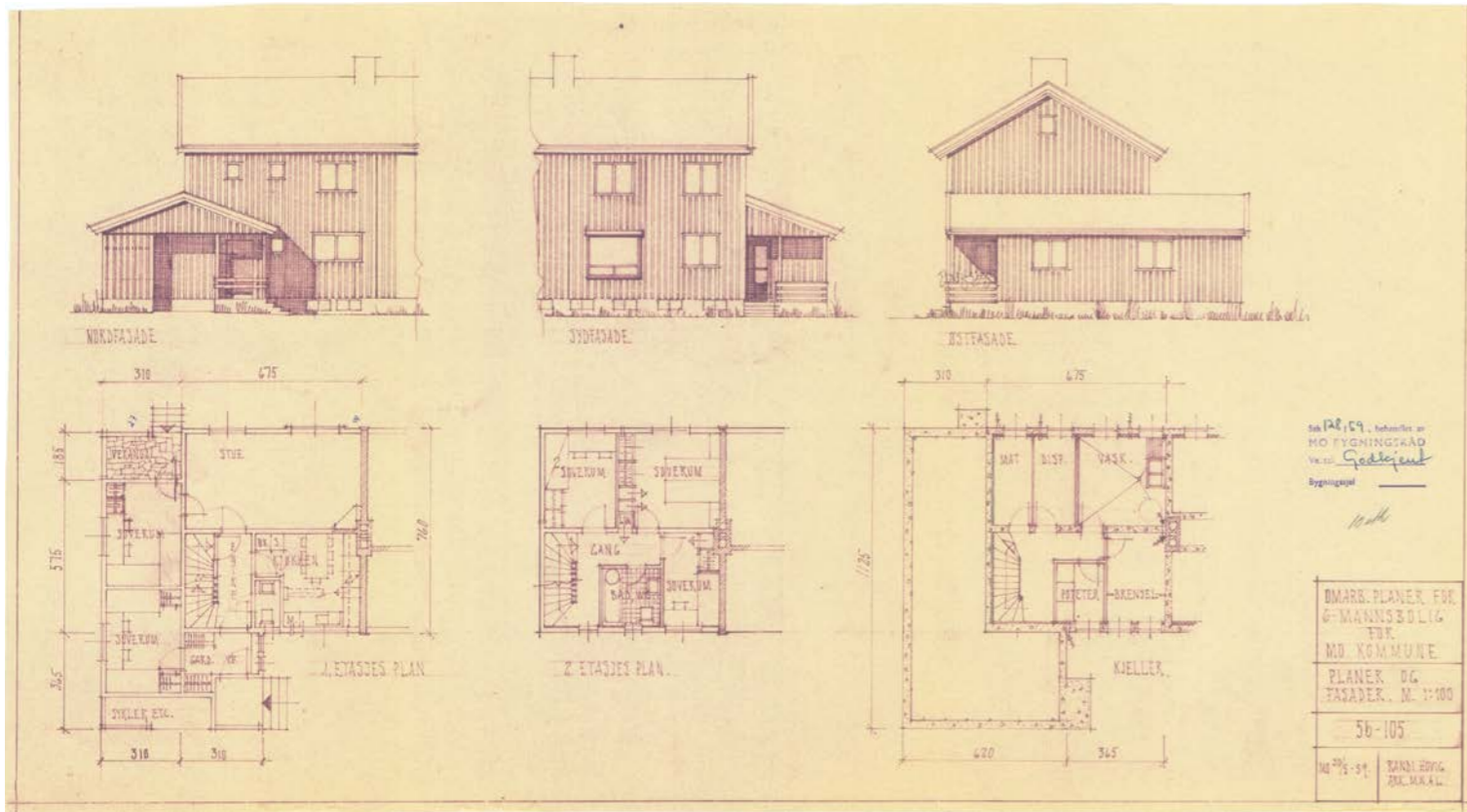
Skann QR-kode med din smarttelefon her:

Kontakt skjema

Hjelp til selvhjelp







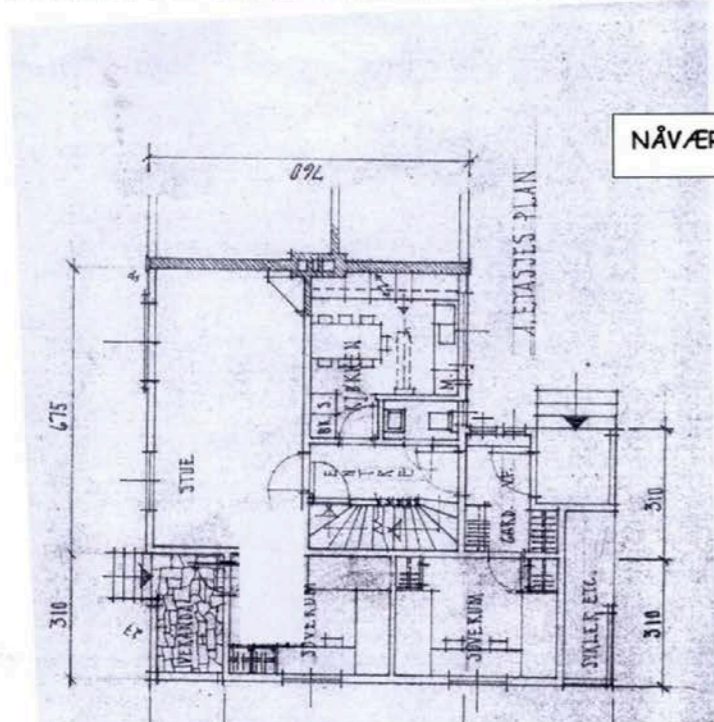
8

E2

# SØKNAD OM INNVENDIG ENDRING

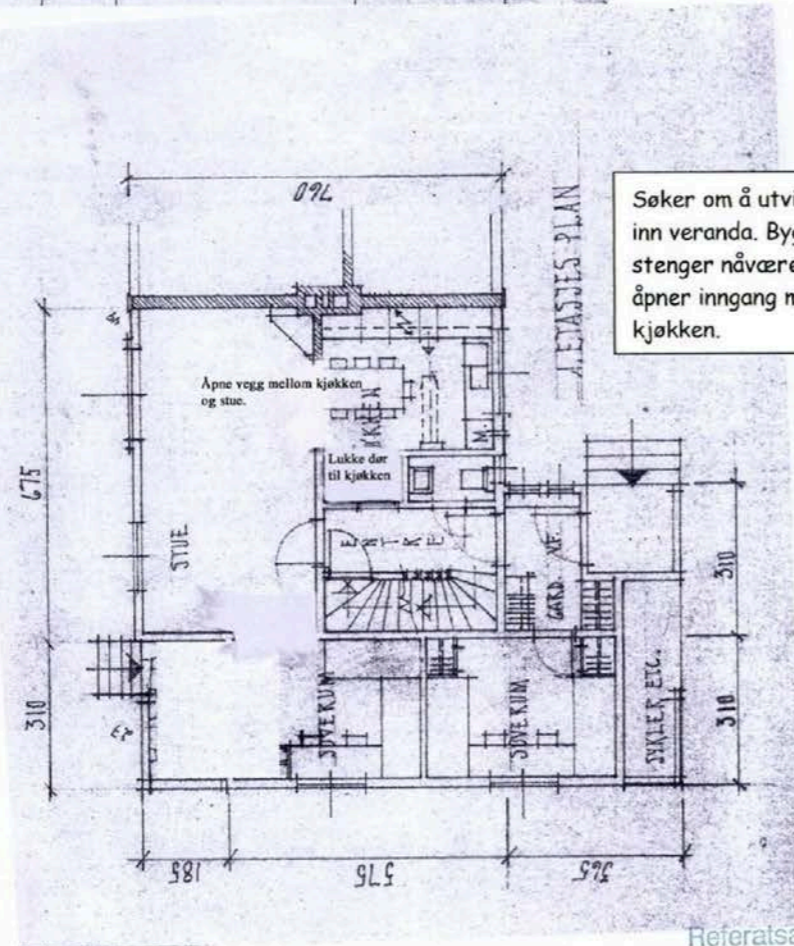
Revelveien 6b - Jan Reitehaug/Anne-Guri Frøystein

NÅVÆRENDE PLANLØSNING

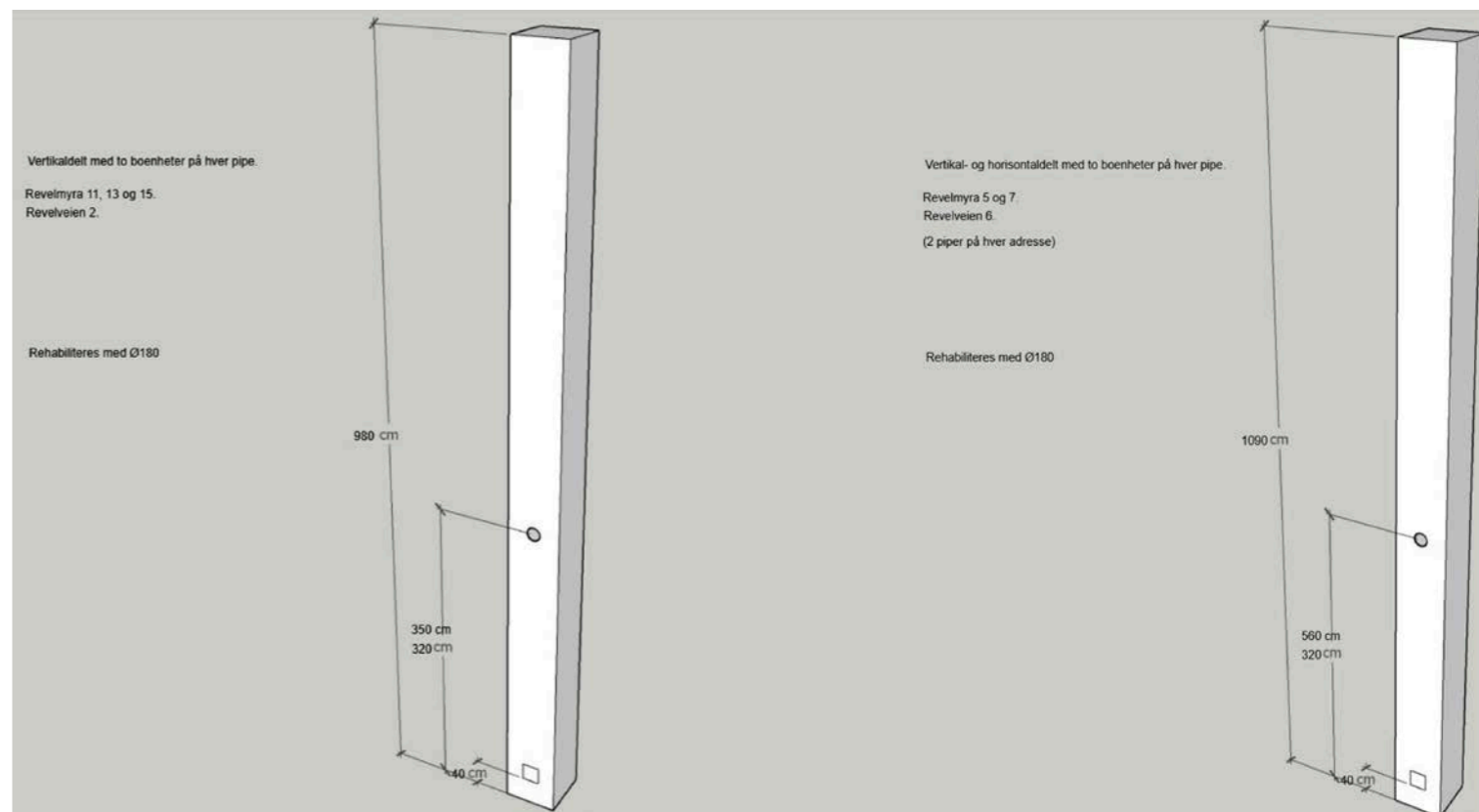


4 21 Q 2 / 6836042 Geomatikk  
20/18/1262 BYG B8 - Tegninger

Søker om å utvide stue ved å bygge inn veranda. Bygger om kjøkken, stenger nåværende inngang og åpner inngang mellom stue og kjøkken.



Referatsak nr: 175/04  
Vedtaksdato: 08.07.04





**Aktuelt regelverk**

- ferdigattest, se plan- og bygningsloven § 21-10, første og andre ledd
- krav til planlegging og gjennomføring av arbeidene, se byggt teknisk forskrift som gjaldt da byggetillatelsen ble gitt (fra 1. juli 2017 TEK17)
- krav til søknad og saksbehandling, se byggesaksforskriften (SAK10)
- vedtak og klage, se forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav b og § 28
- innsyn i dokumentene, se forvaltningsloven § 18

Regelverket og mer informasjon finner dere på [Lovdata](#) og [Direktoratet for byggkvalitet](#).

**Har dere spørsmål?**

Ta gjerne kontakt med oss på e-post [postmottak@rana.kommune.no](mailto:postmottak@rana.kommune.no). Husk å merke e-posten med saksnummer 2025/16008.

Med vennlig hilsen

Jan Terje Strandås  
seksjonsleder

Seksjon for byggesak

*Brevet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.*

Kopi til:

Mo Kommunale Borettslag      Ranheimgata 3      8622      MO I RANA

**Adresse:**

Rådhusplassen 2  
Postboks 173,  
8601 Mo i Rana

**Telefon:**

Sentralbordet +47 75 14 50 00

E-post: [postmottak@rana.kommune.no](mailto:postmottak@rana.kommune.no)  
Internett: [www.rana.kommune.no](http://www.rana.kommune.no)

**Organisasjonsnummer:**

872 418 032

**OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN**

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

**Generelt**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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

## Hva koster det?

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

## Pris gjelder for 5 år.

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. 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

# 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.

# Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Revelveien 6B  
8626 MO I RANA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana  
**Saksbehandler:** Leonore Forseng

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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