



aktiv.

Lensmann Olsens vei 9F, 8613 MO I RANA

**Pent og innholdsrikt
enderekkehus med egen garasje
m/bod, stor terrasse, 2 stuer og 2
bad.**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Tomi Christian Johansen

Mobil 416 01 710

E-post tomi.johansen@aktiv.no

Aktiv Mo i Rana

Nordahl Griegs gate 6, 8622 Mo i Rana . TLF. 75 57 78 80

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 450 000,-
Fellesgjeld: Kr 350 867,-
Omkostn.: Kr 1 134,-
Total ink omk.: Kr 3 802 001,-
Felleskostn.: Kr 7 203,-
Selger: Rikke Malene Pedersen
Fredrik Agerup Winger

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1956
BRA-i/BRA Total 124/160 kvm
Tomtstr.: 30898 m²
Soverom: 3
Antall rom: 11
Gnr./bnr. Gnr. 99, bnr. 242
Andelsnr.: 80
Oppdragsnr.: 1802250070

Pent og innholdsrikt enderekkehus med egen garasje m/bod, stor terrasse, 2 stuer og 2 bad.

Pent enderekkehus!

- Rekkehuset er tilbygget med garasje og sportsbod i 2019(dette er sjeldent å få tak i!)
- Romslig terrasse på ca. 21kvm med adkomst fra hage og via dør fra stuen
- 2 stuer
- 2 bad(1stk i 2.etg og 1 stk i kjeller) Den i kjeller er innredet som ett stort bad/vaskerom
- Bad i 2.etg er renovert i 2011
- Bad/vaskerom i kjeller fra 2010
- Bod i tilknytning bad/vaskerom i kjeller
- 3 soverom
- Utvidet/tilbygd inngangsparti i 2011
- Dyrehold er tillatt(se vedlagt skriv om dette)
- Populært boområde for alle aldersgrupper
- Vedovn og luft-til-luft varmepumpe(aircondition)
- Boligen er den i all hovedsak vendt mot sør og har dermed utmerkede solforhold
- Gangavstand til de aller viktigste fasilitetene som butikk, barneskole, idrettshall/idrettsbane, bussholdeplass m.m



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	86
Energiattest	92
Nabolagsprofil	146
Budskjema	154

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 124 m²

BRA - e: 36 m²

BRA totalt: 160 m²

TBA: 21 m²

4-roms andelsleilighet i rekke

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 36 m² Kjellerstue, Vaskerom, Bod

1. etasje

BRA-i: 47 m² Entré/gang, Stue, Kjøkken, Trapperom

2. etasje

BRA-i: 41 m² Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad

Garasje/sportsbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 36 m² Garasje, Sportsbod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

21 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk og fordeling mellom P-rom og S-rom. for både 1. etasje og loftsetasje. Det er gjort mindre, ikke søknadspliktige endringer som feks. flytting av vegger og rominndeling.

Det foreligger godkjente tegninger av kjelleretasjen, men disse samsvarer ikke med dagens bruk.

På de godkjente tegningene er kjelleretasjen innredet med felles vaskerom og tørkerom, samt boder (mat- og brenselbod).

Døren mellom boenhetene er i dag fjernet, og kjelleretasjen under hver boenhet fremstår nå som en del av enheten. Kjelleren er i dag innredet med kjellerstue, vaskerom/bad og bod. (søknadspliktig endring).

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

30898 m²

Tomtebeskrivelse

Denne boligen har trapp fra terrasse til/fra hage, og dermed tilgang til frodig hage med plen, prydbusker.

I tillegg, så er den i all hovedsak vendt mot sør og har dermed utmerkede solforhold.

Tomten er en felles festet tomt.

Regulering av festeavgift

Tomtearealet er felles for borettslaget, festeavgiften inngår i felleskostnader.

Beliggenhet

Leiligheten ligger på enden av rekken, sentralt til på Selfors, i et veletablert boligområde like ved Helgelandssykehuset Mo i Rana.

Eiendommen ligger med kort avstand til dagligvareforretning, skole, barnehage, busstopp mv.

Kort avstand også til lysløype og øvrige turområder på Selforsfjellet via Varmosletta.

Boligen er den i all hovedsak vendt mot sør og har dermed utmerkede solforhold.

Avstanden til sentrum av Mo i Rana er ca. 4 kilometer.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en rekkehusleilighet fra 1954.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende rekkehusleiligheter, småhusbebyggelse/villaeiendommer og næringsbygg.

Barnehage/Skole/Fritid

Selfors barneskole (1-7 kl.)

Engveien barnehage (0-5 år)

Selfors barnehage (1-5 år)

Barnehagen Småtroll (1-5 år)

Skolekrets

Selfors.

Offentlig kommunikasjon

Selfors sykehjem, Linje 2, 100, 200, 373.

Bygningssakkyndig

Verdi Eiendomstakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Saltak takkonstruksjon av tre.

Taktro trobord.

Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gangen.

Lukket pulttak takkonstruksjon over inngangspartiet.

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2009 og 2011.

Inngangsdør: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2011

Balkongdør: Malt 2-fløyet balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2009.

Terrasse på ca. 21 m2 med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm.

Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Utvendig trapp av tre med trinn av strekkmetall til inngangspartiet.

Utvendig trapp av tre mellom terrasse og hage.

Verditakst

Kr 3 500 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje,

råte, lukt eller soppskader?

Ja.

Beskrivelse: Fra forrige eier: "Hull i avløpsrør fra sluk i 2011, badet i 2. etg ble da totalrenovert."

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse:

Fra forrige eier: "2011: Brødrene Dahl har lagt opp nye vannrør til vask og badekar og Beleggsenteret har lagt nytt gulvbelegg. Tak og vegger er gjort på dugnad og egeninnsats, det er lagt våtromsplater på vegg og vanlige takplater i taket. Ny sluk, avløpsrør og membran og nye varmekabler lagt på dugnad.

2010: Ble det laget helt nytt vaskerom/bad i kjeller.

Nilsson har lagt rør i rør + skap, vaskemaskinkran og ny varmtvannsbereder i 2010. Det har

på dugnad blitt lagt gulv med flytemembran, varmekabler og fliser, nye sluker og avløp lagt, lagt våtromsplater på

vegger og vanlige takplater i tak. Tre stikk til vvb, vaskemaskin og tørketrommel er lagt opp av El-team.

De andre elkoblingene har jeg ikke dokumentasjon på."

Arbeid utført av Brødrene Dahl og Beleggsenteret på bad i 2.etg og Nilsson på badet i kjeller

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja.

Beskrivelse: Fra forrige eier: "Se punkt ovenfor."

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Ja.

Beskrivelse: Tett rør etter overtakelse i 2023. Badevann fra 2. etg kom opp via sluk på badet i kjeller. Spylefirma ble kalt inn via borettslaget på deres regning, har derfor ikke dokumentasjon. Ikke opplevd siden.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Se punkt over.

Arbeid utført av: Se punkt over.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja.

Beskrivelse: Boden tilhørende garasjen står på en større flate enn hva boden selv har. På østsiden kan det ved regnvær hende

at betongen suger til seg vann og det vises fuktflekke nederst på vegg og litt inn på gulvet i boden.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse:

Fra forrige eier: "Montert underfordeling i trappegang mot kjeller. Lagt 3x10mm fra hovedskap oppe i 2.etg ned til underfordeling. 5 nye jordfeilautomater montert, med enkle stikk til alle komponenter. Oppvaskmaskin og komfyr i kjøkken og vvb, tørketrommel og vaskemaskin i vaskerom/bad kjeller. Samsvarserklæring vedligger EI-kontroll av Linea i 2021, alle feil og mangler opprettet i 2022 av Nilsen elektro. (Ikke fått noe annet papir enn at alle feil er opprettet og sak avsluttet). Har ikke dokumentasjon på det elektriske i garasje, inngangsparti eller bad i 2.etg og mangler dokumentasjon på deler av det elektriske på bad/vaskerom i kjeller. Samsvarserklæring fra EI-team på det de har gjort"

Arbeid utført av Fra forrige eier: "EI-team i 2015 og Nilsen elektro i 2022"

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja.

Beskrivelse: Fra forrige eier: "Linea har hatt el kontroll som er godkjent i 2022. Nilsen elektro har utbedret alle feil."

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Fra forrige eier: "Terrasse og garasjen er bygget av ufaglærte/egeninnsats/dugnad. Dette er et borettslag og jeg sitter derfor ikke på kjennskap til hvem som har utført hvilke oppgaver på fasade og tak."

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Ja.

Beskrivelse: Garasjen er privat, tilhører eier av leiligheten og ikke borettslaget. Eier er ansvarlig for dreneringa som går under garasjen.

Tilleggs kommentar:

Det er en bryter for varmekabler på veggen i nedgangen til kjeller som er teipet fast i avslått posisjon. Vi har ingen kjennskap til hva som er defekt og de har aldri vært tatt i bruk i vårt eie. Fra forrige eier: "Det er satt ned stålrør i pipa i 2021. Taket har fått tak fornying i 2020. Begge disse opplysningene er det borettslaget som har styra med, så jeg har ingen info om hvem som har foretatt det, men vet at det ble gjort."

Innhold

4-roms andelsleilighet i rekke.: Entré, Stue, Kjøkken, Trapperom, Garasje, 2 Bod, Gang, 3 Soverom, Bad, Kjellerstue og Vaskerom

Terrasse på ca. 21 m2 med adkomst fra hage og via dør fra stuen.
Garasje og sportsbod.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport.

Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er registrert noe fuktmerker i taktro ved rørgjennomføringer.

Begrenset adkomst til kaldloftet kun via inspeksjon i luke.

Ingen inspeksjonsmuligheter over inngangspartiet.

Utvendig > Vinduer

Det er avvik:

Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.

Utvendig > Dører

Det er avvik:

Terrassedøren har noe skrapemerker og skade i pakninger.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Utvendig > Garasje

Det er avvik:

Eier opplyser at det ved noen tilfeller ved nedbør kommer noe fuktmerker på betonggulvet i sportsboden.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Overflater

Det er avvik:

Enkelte overflater er av eldre dato og har noe slitasje/skader.

Innvendig > Radon

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er avvik:

Det er ukjent konstruksjonsoppbygging av gulvet i kjelleretasjen.

Boligen har innredede rom i kjelleren. Det ble ikke registrert fuktskader/forhøyede fuktverdier ved stikkprøvetaking, men det kan ikke utelukkes at det finnes fuktskader i konstruksjonen. Innredede rom under terreng betraktes generelt som en risikokonstruksjon.

Innvendig > Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er noe skader/hakk i belegget i inntrinn.

Innvendig > Innvendige dører

Det er avvik:

Enkelte innvendige dører er av eldre dato og har noe slitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Avvik gjelder eldre vannrør av kobber.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Avvik gjelder eldre avløpsrør av støpejern.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Kjellerstuen har ingen ventiler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVSinstallasjoner er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg G

El-skap plassert i gangen i loftsetasjen..

Automatsikringer og måler.

Overbelastningsvern 50 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 5 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Underfordeling plassert i trappenedgang.

Hovedbryter 63 amp.

- 5 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 2 stk. fordelerkurser med 10 amp.

En fordelingskurs med 10 amp. plassert i garderobeskap i gangen.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler i gangen og på bad/vaskerom.

El-installasjon fra forskjellig årstall.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 07.12.2021. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har noe bruksslitasje.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Det er avvik:

Det er registrert avflassing/rust på ventilatoren.

Manglende glass på lys.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling

Det er avvik:

Det er ikke etablert fugemasse mellom bunnlist og baderomsplater.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Det er avvik:

Innkassing av rør i overgang mellom vegg/tak er løs.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble målt forhøyede fuktverdier i gulvet.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.

Trapp mellom terrasse og hage mangler rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Største målte planavvik er i gangen i loftsetasjen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Det er påvist sprekke i overgang mellom vegg/gulv.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Det er ikke påvist synlig bruk av rørmansjett ved avløp til vasken.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-tv/internett: Signal Bredbånd AS - Altibox fiberaksess. Ved salg må selger ved

utflytting skriftlig si opp sine tjenester hos Signal og evt dekoder skal leveres inn. Kjøper må registrere seg hos Signal, kostnad kr 500.

Parkering

Parkering i garasje og på felles tomt.

Solforhold

Boligen er den i all hovedsak vendt mot sør og har dermed utmerkede solforhold.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP563247

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring, luft-til-luft varmepumpe og annen elektrisk oppvarming.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 3 450 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 775 068

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 100 273

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud 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

Felleskostnadene dekker blant annet kommunale avgifter, brøyting vinterstid, bygningsforsikring, vedlikehold, kabel-tv, strøm på/i fellesareal samt honorar til styret, forretningsfører, revisor m.m

Privat vedlikeholdsansvar på verandaer/balkonger ihht. generalforsamlingen, 2002.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 203

Andel Fellesgjeld

Kr 350 867

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

20.06.2025

Andel fellesformue

Kr 3 766

Andel fellesformue dato

20.06.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Sportsalleen Borettslag

Organisasjonsnummer

948128047

Andelsnummer

80

Om borettslaget

Sportsalleen borettslag består av 91 leiligheter.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 93717020292, Handelsbanken Eiendomskreditt
Annuitetslån, 1 terminer per år.
Rentesats per 20.06.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 19
Saldo per 20.06.2025: 18 067 720
Andel av saldo: 208 990
Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.12.2043)
Flytende rente
Refinansiering

Lånenummer: 93717050086, Handelsbanken Eiendomskreditt
Annuitetslån, 1 terminer per år.
Rentesats per 20.06.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 28
Saldo per 20.06.2025: 3 375 004
Andel av saldo: 39 039
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.12.2052)
Flytende rente
Lån til oppføring av garasjer

Lånenummer: 93717052305, Handelsbanken Eiendomskreditt
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 20.06.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 77
Saldo per 20.06.2025: 8 890 703
Andel av saldo: 102 839
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.06.2063)
Flytende rente
Opplån til nødvendig vedlkehold

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.
Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på
å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

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.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. informasjon fra forretningsfører.

Forretningsfører

Forretningsfører

Helbo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 99, bruksnummer 242, festenummer 46 i Rana kommune. Andelsnr. 80 i Sportsalleen Borettslag med orgnr. 948128047

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på garasje datert 08.08.2019.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på selve boligen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt i bruk.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsformål: Boliger

Plannavn: Området øst for FV 775, Selfors

Planidentifikasjon: 4002

Ikrafttredelsesdato: 17.08.1955

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

av overtakelse.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 450 000 (Prisantydning)

350 867 (Andel av fellesgjeld)

3 800 867 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

7 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

10 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 800 867 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 808 767 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 811 567 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 134

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.

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

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

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 99 925,- for gjennomføring av salgsoppdraget. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tomi Christian Johansen
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
tomi.johansen@aktiv.no
Tlf: 416 01 710

Ansvarlig megler bistås av

Tomi Christian Johansen
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
tomi.johansen@aktiv.no
Tlf: 416 01 710

Oppdragstaker

Måehvie Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 924825782
Nordahl Griegs gate 6, 8622 Mo i Rana

Salgsoppgavedato

02.08.2025











1. etasje

aktiv.



2. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



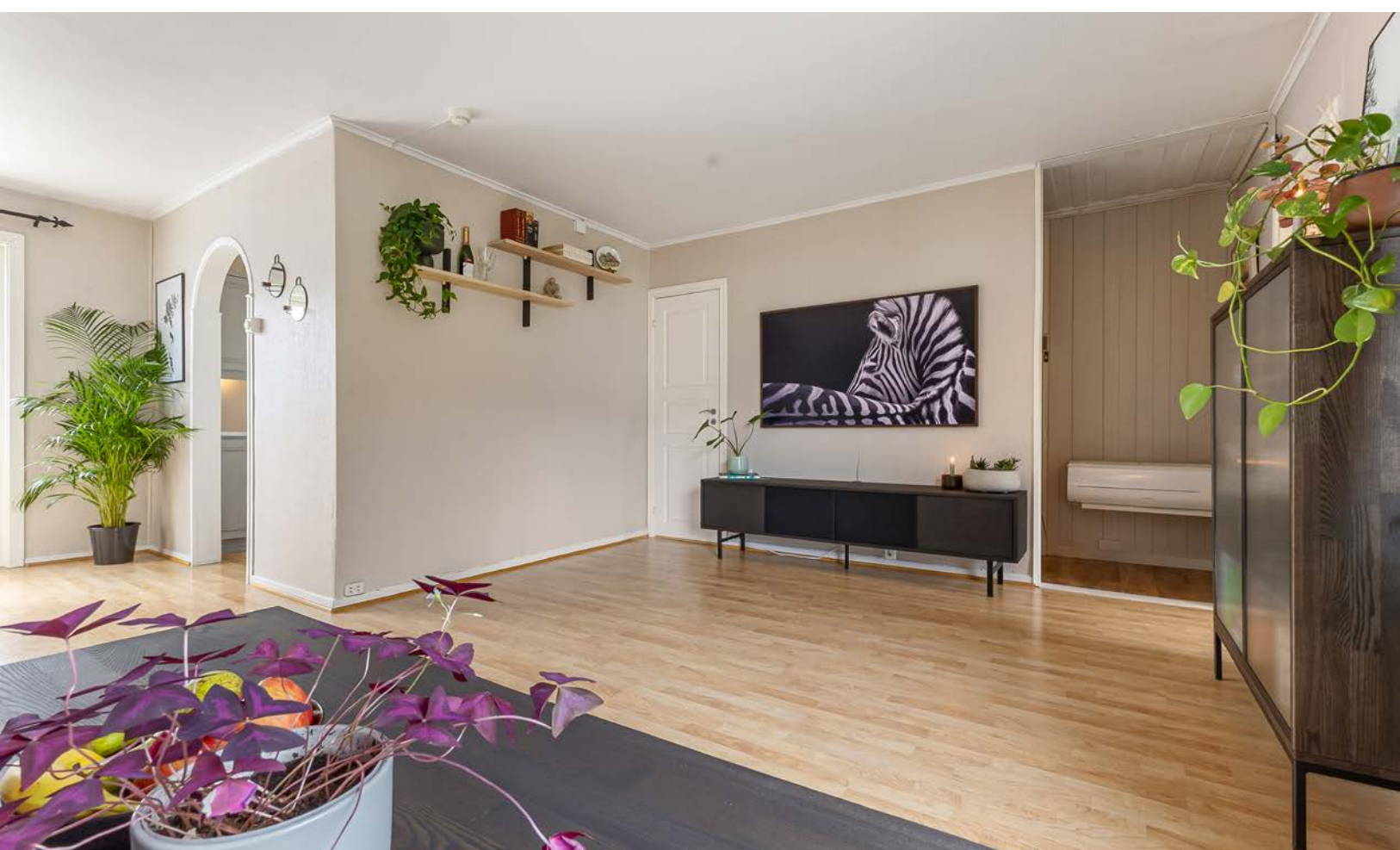
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.















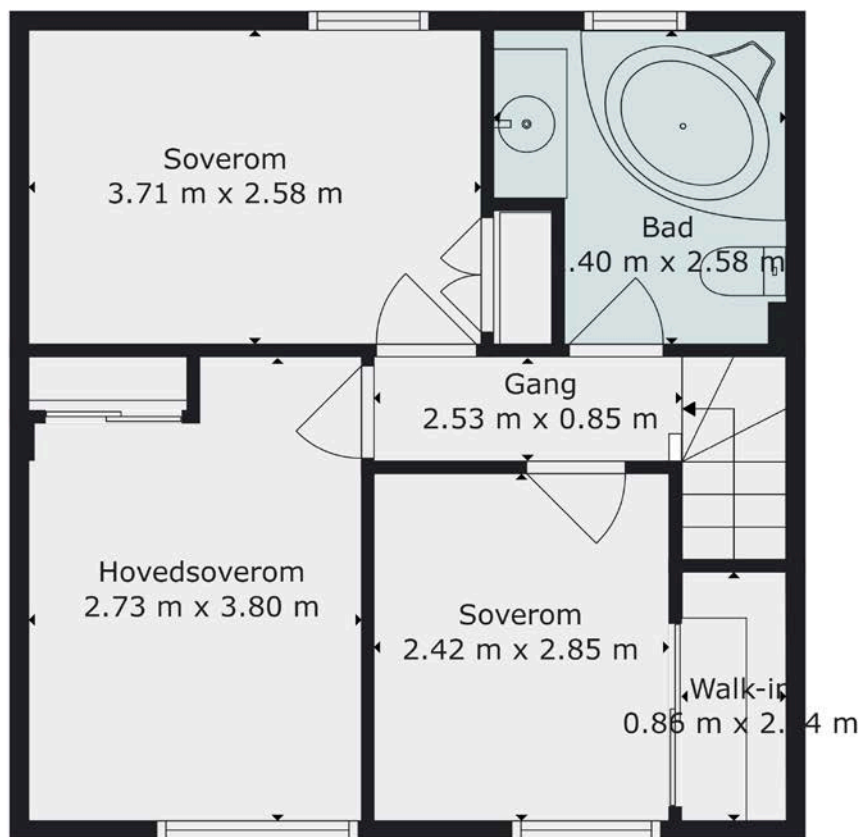






Loft

aktiv.



3. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



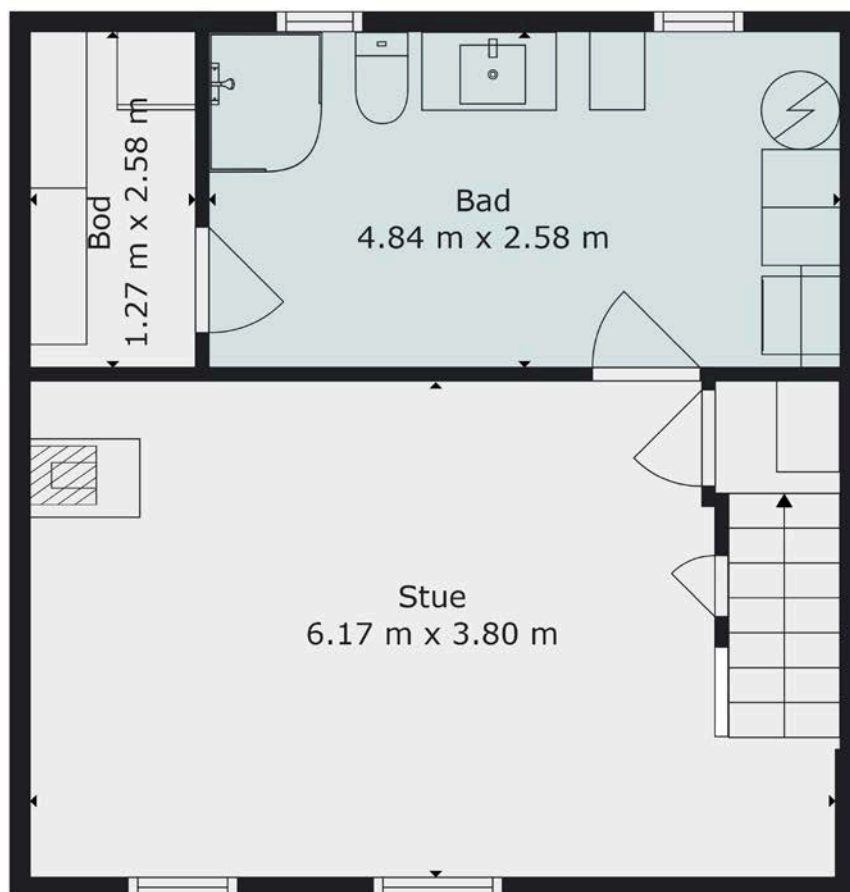






Kjeller

aktiv.



1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





Vedlegg

Tilstandsrapport

 4-roms andelsleilighet i rekke.

 Lensmann Olsens vei 9 F, 8613 MO I RANA

 RANA kommune

 gnr. 99, bnr. 242, fnr. 46

 Andelsnummer 80

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 07.07.2025

Rapportdato: 09.07.2025

Oppdragsnr.: 12315-2369

Referansenummer: KK2026

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakt AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Jørgen Kulstad



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

Norsk takst

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



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

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

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

Verdi Eiendomstakst

Hos Verdi Eiendomstakst får du ikke bare takstrapporter av høy kvalitet, men også en opplevelse av trygghet, troverdighet, tilgjengelighet og kundeservice i særklasse.

Vår visjon er klar: Vi ønsker å levere trygge og troverdige takstrapporter over hele Helgeland. Dette gjør vi på en slik måte at du som kunde skal unngå reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker i etterkant av eierskiftet. I tillegg til å tilby takstrapporter av høy kvalitet gir vi også rådgivende anbefalinger i både salgs- og kjøpsprosessen.

Våre verdier definerer hvem vi er og hva vi står for:

- Leveringsdyktig: Vi leverer raskt og effektivt, med kort responstid og leveringstid etter befaring.
- Troverdig: Vi er en pålitelig og ærlig aktør som du kan stole på.
- Nøyaktig: Våre takstrapporter er grundige, presise og nøyaktige.
- Tilgjengelig: Vi er alltid tilgjengelige for våre kunder, enten det er for spørsmål, veiledning eller oppfølging.

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

Medansvarlig

Dag Ottar Mikalsen
Uavhengig Takstingeniør
dagottar@vet.no
411 11 466

Jørgen Kulstad
Uavhengig Takstingeniør
jorgen@vet.no
955 55 229



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt, med normal bruksslitasje. De tekniske installasjonene, inkludert elektriske systemer, rørlegging og oppvarming, synes å være i normal stand. Kjøkken- og baderomsinnredning har normal slitasjegrav. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig. Takstingeniøren bemerker at alle bygningsdeler ikke er medtatt i denne rapporten ettersom utvendige forhold faller inn under borettslagets vedlikeholdsansvar. Dette gjelder i hovedsak forhold som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og tomteforhold.

4-roms andelsleilighet i rekke. - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak takkonstruksjon av tre.
Taktro tribord.

Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gangen.
Lukket pulttak takkonstruksjon over inngangspartiet.
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2009 og 2011.
Inngangsdør: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2011
Balkongdør: Malt 2-fløyet balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2009.
Terrasse på ca. 21 m² med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm.
Adkomst fra hage og via dør fra stuen.
Utvendig trapp av tre med trinn av strekkmessing til inngangspartiet.
Utvendig trapp av tre mellom terrasse og hage.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med fliser, laminat og beleg.

Vegger er tekket med malte panelplater, malt panel og malt tapet.

Himlinger er tekket med mdf himlingspanel, malt strie, malerpapp og himlingsplater.
Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I kjelleretasjen er det støpt såle direkte på grunnen.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe, vedovn i 1. etasje og i kjellerstuen og sotluke/feieluke.
Pipen er piperehabilitert/rørfornyet i 2021 opplyser eier.
Gulvet har laminat og har beleg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.
Ukjent konstruksjonsoppbygging av gulvet i kjelleretasjen.
Boligen har innvendige trapper av tre med rekkverk av tre.
Innvendig har boligen malte speildører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Baderommet er fra 2011 i følge tidligere salgsopplysninger.
Ingen dokumentasjon foreligger.
Vegger er tekket med baderomsplater.
Himlingen er tekket med himlingsplater.
Gulv er tekket med vinylbeleg.
Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp

slukrist.

Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.
Det er plastsluk og synlig vinylbeleg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.
Det er naturlig ventilering via ventil i vinduet.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom

Vaskerommet er fra 2010 i følge tidligere salgsopplysninger.
Ingen dokumentasjon foreligger.
Vegger er tekket med baderomsplater.
Himlingen er tekket med himlingsplater.
Gulv er tekket med fliser.
Det er målt ca. 5 mm. høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist.
Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende bod. Fuktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Oppvaskkum og skyllekum med ett-greps blandebatteri.
Fliser mellom benkeplate og overskap.
Det er integrert platetopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av plast (rør i rør) og kobber.
Innvendig hovedstoppekran montert i boden i kjelleretasjen.
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Luft-til-luft varmepumpe av merket Panasonic fra ca. 2011, montert i stuen.
Varmtvannsbereider plassert på vaskerommet
Merke: Oso.
Liter: 198.
Watt: 2000.
Produsert: 2010
Boligen har sentralstøvsuger av merket Elite, plassert under kjellertrappen. Støvsugeren er ikke funksjonstestet.
El-skap plassert i gangen i loftsetasjen..
Automatsikringer og måler.
Overbelastningsvern 50 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.
Underfordeling plassert i trappenedgang.
Hovedbryter 63 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 10 amp.
En fordelingskurser med 10 amp. plassert i garderobeskap i gangen.

Beskrivelse av eiendommen

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler i gangen og på bad/vaskerom.

El-installasjon fra forskjellig årstall.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 07.12.2021. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør. Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	160 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	160 m ²
Totalpris	3 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

4-roms andelsleilighet i rekke.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk og fordeling mellom P-rom og S-rom. for både 1. etasje og loftsetasje. Det er gjort mindre, ikke søknadspliktige endringer som feks. flytting av vegger og rominndeling.

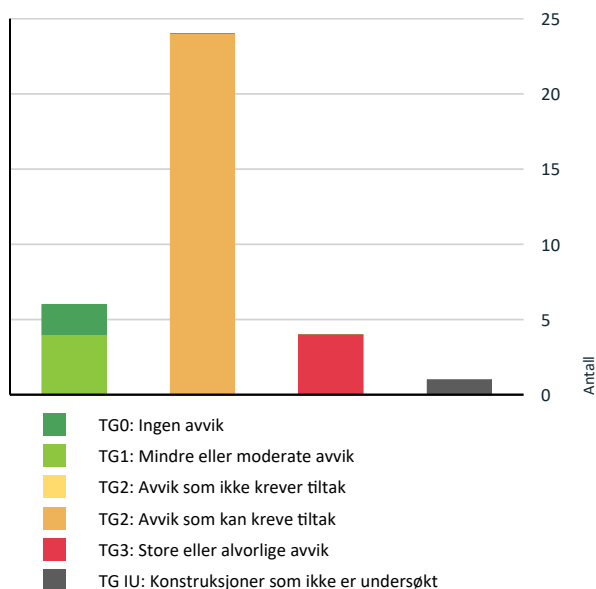
Det foreligger godkjente tegninger av kjelleretasjen, men disse samsvarer ikke med dagens bruk.

På de godkjente tegningene er kjelleretasjen innredet med felles vaskerom og tørkerom, samt boder (mat- og brenselbod). Døren mellom boenhetene er i dag fjernet, og kjelleretasjen under hver boenhet fremstår nå som en del av enheten. Kjelleren er i dag innredet med kjellerstue, vaskerom/bad og bod. (søknadspliktig endring).

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

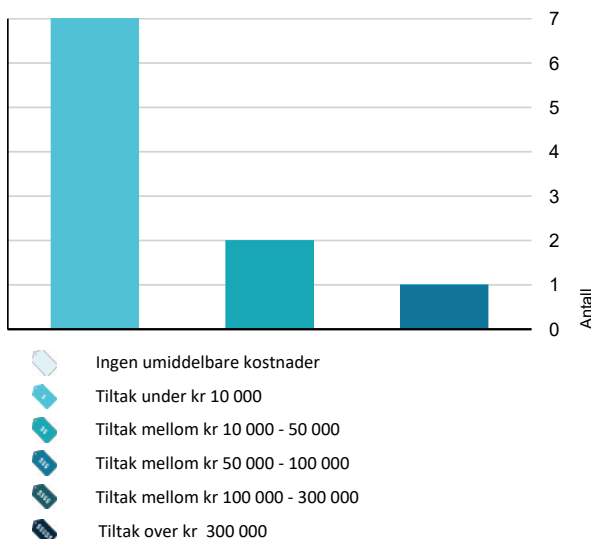
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

4-roms andelsleilighet i rekke.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Trapp mellom terrasse og hage mangler rekkverk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Største målte planavvik er i gangen i loftsetasjen.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Det er påvist sprekke i overgang mellom vegg/gulv.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Det er ikke påvist synlig bruk av rørmansjett ved avløp til vasken.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er registrert noe fuktmerker i taktro ved rørgjennomføringer.

Begrenset adgang til kaldloftet kun via inspeksjon i luke.

Ingen inspeksjonsmuligheter over inngangspartiet.

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Terrassedøren har noe skrapemerker og skade i pakninger.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



Utvendig > Garasje

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Eier opplyser at det ved noen tilfeller ved nedbør kommer noe fuktmerker på betonggulvet i sportsboden.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte overflater er av eldre dato og har noe slitasje/skader.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ukjent konstruksjonsoppbygging av gulvet i kjelleretasjen.
Boligen har innredede rom i kjelleren. Det ble ikke registrert fuktskader/forhøyede fuktverdier ved stikkprøvetaking, men det kan ikke utelukkes at det finnes fuktskader i konstruksjonen. Innredede rom under terreng betraktes generelt som en risikokonstruksjon.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er noe skader/hakk i belegget i inntrinn.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte innvendige dører er av eldre dato og har noe slitasje.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Avvik gjelder eldre vannrør av kobber.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Avvik gjelder eldre avløpsrør av støpejern.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Kjellerstuen har ingen ventilering.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

El-skap plassert i gangen i loftsetasjen..
Automatsikringer og måler.
Overbelastningsvern 50 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.
Underfordeling plassert i trappenedgang.
Hovedbryter 63 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 10 amp.
En fordelingskurs med 10 amp. plassert i
garderobeskap i gangen.

Gulvvarme:
Termostatstyrte varmekabler i gangen og på
bad/vaskerom.

El-installasjon fra forskjellig årstall.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført
den 07.12.2021. Det ble avdekket feil i anlegget som i
ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

Innkassing av rør i overgang mellom vegg/tak er løst.



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav
i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble målt forhøyede fuktverdier i gulvet.



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks.
spalte/ventil ved dør.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har noe
bruksslitasje.



Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert avflassing/rust på ventilatoren.
Manglende glass på lys.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke etablert fugemasse mellom bunnlist og
baderomsplater.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav
i forskrift på byggetidspunktet.



Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Verdi Eiendomstakst AS har bistått eieren med å energimerke boligen gjennom en enkel registrering på Enovas energimerkeportal, Energimerking.no. Denne prosessen har involvert en gjennomgang av boligens konstruksjonsoppbygging og energikilder.

Det er verdt å merke seg at boligen har gjennomgått oppgraderinger etter byggeåret for å forbedre energieffektiviteten. På generell basis kan dette omfatte tiltak som isolasjon av tak, vegger og utskifting av vinduer med mer energieffektive alternativer. Les tilstandsrapporten for informasjon om hva som er utbedret på denne boligen. Takstingeniøren har videre foretatt nødvendige justeringer av U-verdiene basert på disse oppgraderingene, noe som er viktig for å sikre nøyaktigheten av energimerket.

PS! "Målt energiforbruk" for de siste 3 årene ikke er opplyst i energiattesten. Dette skyldes at energiforbruket i stor grad kan variere basert på bruk og antall i husstanden, og at energikarakteren i stor grad er basert på boligens energieffektivitet.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

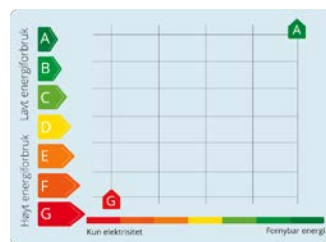
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

4-ROMS ANDELSLEILIGHET I REKKE.



Byggeår

1954

Kommentar

Godkjente byggetegninger datert
26.06.1954.

Anvendelse

Leiligheten var ved befaring bebodd av eier.

Standard

Leiligheten holder normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold

Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger må dog påregnes iht. normal elde og slitasje.

Tilbygg / modernisering

2011	Tilbygg	Leiligheten er tilbygget med inngangsparti i 2011. Det foreligger godkjente tegninger datert 26.07.2010 og ferdigattest datert 05.03.2013.
2019	Tilbygg	Leiligheten er tilbygget med garasje og sportsbod i 2019. Det foreligger ferdigattest datert 08.08.2019.

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak takkonstruksjon av tre.

Taktro trobord.

Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gangen.

Lukket pulttak takkonstruksjon over inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er registrert noe fuktmerker i taktro ved rørgjennomføringer.

Begrenset adkomst til kaldloftet kun via inspeksjon i luke.

Ingen inspeksjonsmuligheter over inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser av kaldloftet må utføres.

Tilstandsrapport



Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Vinduer

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2009 og 2011.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig overflatebehandling av vinduer bør påregnes.



Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.

Dører

Inngangsdør: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2011

Balkongdør: Malt 2-fløyet balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2009.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedøren har noe skrapemerker og skade i pakninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av pakninger og overflatebehandling av døren bør påregnes.

Tilstandsrapport



Kloremerker på dør/pakning

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 21 m² med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm.
Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp av tre med trinn av strekkmetall til inngangspartiet.
Utvendig trapp av tre mellom terrasse og hage.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapp mellom terrasse og hage mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Alle trapper med en høydeforskjell på mer enn 0,5 meter skal ha sikker avgrensning i form av rekkverk e.l.

TG 2 Garasje

Enkel beskrivelse:

Betonggulv med grunnmur av lettklinkerblokker.

Yttervegger av bindingsverk av tre som er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Pulttak takkonstruksjon av tre som er utvendig tekket med A-profilerte takplater.

Leddport med portåpner.

Malte vinduer av tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Eier opplyser at det ved noen tilfeller ved nedbør kommer noe fuktmerker på betonggulvet i sportsboden.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres tettetiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Garasje



Eier opplyser at det ved noen tilfeller ved nedbør kommer noe fuktmerker på betonggulvet i sportsboden.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er dekket med fliser, laminat og belegg.

Vegger er dekket med malte panelplater, malt panel og malt tapet.

Himlinger er dekket med mdf himlingspanel, malt strie, malerpapp og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkelte overflater er av eldre dato og har noe slitasje/skader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utskifting/oppgradering av enkelte overflater bør påregnes.

Tilstandsrapport



Skade/merker i tak.



Skade/merker i tapet.



Skade/merker i tak.



Løs list.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I kjelleretasjen er det støpt såle direkte på grunnen.

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.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Største målte planavvik er i gangen i loftsetasjen.

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.

Det bemerkes at hvis man skal rette skjevhetene med avrettningsmasse, må det først gjøres undersøkelser om etasjeskille i boligen er dimensjonert for den ekstra vekten som avrettningsmassen vil tilføre.

Kostnadsestimat er for oppretting av planavvik, og tar ikke hensyn til:

- Dimensjonering og forsterkning av ekstra vekt som avrettningsmassen vil tilføre.
- Bytting av overflater.
- Endringer knyttet til løfting/heving av dører og åpninger etc.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kontroll av planavvik.

Radon

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

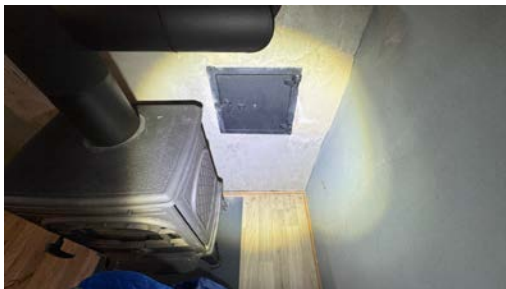
Boligen har mursteinspipe, vedovn i 1. etasje og i kjellerstuen og sotluke/feieluke.
Pipen er piperehabilitert/rørfornyet i 2021 opplyser eier.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat og har beleg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.
Ukjent konstruksjonsoppbygging av gulvet i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ukjent konstruksjonsoppbygging av gulvet i kjelleretasjen.

Boligen har innredede rom i kjelleren. Det ble ikke registrert fuktskader/forhøyede fuktverdier ved stikkprøvetaking, men det kan ikke utelukkes at det finnes fuktskader i konstruksjonen. Innredede rom under terreng betraktes generelt som en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen bør overvåkes jevnlig, da innredede rom under terreng anses som risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Innvendige trapper

Boligen har innvendige trapper av tre med rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er noe skader/hakk i belegget i inntrinn.

Konsekvens/tiltak

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



Kontroll av åpninger i rekkverk.



Det er noe skader/hakk i belegget i inntrinn.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte speildører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte innvendige dører er av eldre dato og har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Umiddelbare tiltak anses ikke som nødvendig, da slitasjen kun er av estetisk karakter.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Baderommet er fra 2011 i følge tidligere salgsopplysninger.
Ingen dokumentasjon foreligger.

LOFT > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er dekket med baderomsplater.
Himlingen er dekket med himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert fugemasse mellom bunnlist og baderomsplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere fugemasse mellom bunnlist og baderomsplater for å hindre fuktinntrengning.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er ikke etablert fugemasse mellom bunnlist og baderomsplater.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er dekket med vinylbelegg.
Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist.
Elektriske termostatsyrtte varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

I henhold til fall mot sluk, vær oppmerksom ved bruk.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall mot sluk. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør man påse at badet bygges med riktig/tilfredsstillende fall mot sluk.



Kontroll av fallforhold.



Det ble fuktmålt ved befarings, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

LOFT > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Det er påvist sprekk i overgang mellom vegg/gulv.

Konsekvens/tiltak

- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

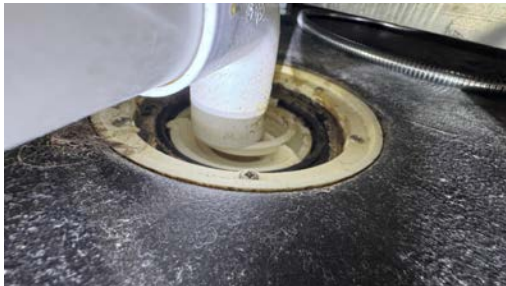
Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.



Det er påvist sprekker i fug/overgang mellom vegg/gulv.



Kontroll av sluk.

LOFT > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

LOFT > BAD

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via ventil i vinduet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra 2010 i følge tidligere salgsopplysninger.
Ingen dokumentasjon foreligger.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er dekket med baderomsplater.
Himlingen er dekket med himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innkassing av rør i overgang mellom vegg/tak er løs.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innkassing av rør må festes tilfredsstillende.



Innkassing av rør er løs.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er dekket med fliser.
Det er målt ca. 5 mm. høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist.
Elektriske termostattyrtte varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble målt forhøyede fuktverdier i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

I henhold til fall mot sluk, vær oppmerksom ved bruk.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall mot sluk. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør man påse at badet bygges med riktig/tilfredsstillende fall mot sluk.

Fuktutviklingen bør følges opp med nye målinger over tid for å avklare om fuktverdiene avtar, eller om det er behov for ytterligere undersøkelser og tiltak. Forhøyede fuktverdier kan skyldes manglende fuktsperre mot grunnen.

Tilstandsrapport



Det ble fuktmålt ved befaring og forhøyede fuktverdier ble registrert.



Kontroll av fallforhold.

KJELLER > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Det er ikke påvist synlig bruk av rørmansjett ved avløp til vasken.

Konsekvens/tiltak

- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Det anbefales å etablere rørmansjett ved avløp for å sikre tett og forskriftsmessig utførelse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke påvist synlig bruk av rørmansjett ved avløp til vasken.



Kontroll av sluk.



Utett rørgjennomføring.

KJELLER > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende bod. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Oppvaskkum og skyllekum med ett-greps blande batteri.
Fliser mellom benkeplate og overskap.
Det er integrert platetopp og stekeovn.
Opplagg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Umiddelbare tiltak anses ikke som nødvendig, da slitasjen er av estetisk karakter.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredningen har noe slitasje.

ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avflassing/rust på ventilatoren.
Manglende glass på lys.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av ventilatoren bør påregnes

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er registrert avflassing/rust på ventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledninger av plast (rør i rør) og kobber.

Innvendig hovedstoppekran montert i boden i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

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

Avvik gjelder eldre vannrør av kobber.

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



Kontroll av rørfordelerskap.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Avvik gjelder eldre avløpsrør av støpejern.

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 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Kjellerstuen har ingen ventiler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket Panasonic fra ca. 2011, montert i stuen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Utskiftning av varmepumpen må påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert på vaskerommet

Merke: Oso.

Liter: 198.

Watt: 2000.

Produsert: 2010

TG 1 Andre installasjoner

Boligen har sentralstøvsuger av merket Elite, plassert under kjellertrappen. Støvsugeren er ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

El-skap plassert i gangen i loftsetasjen..
Automatsikringer og måler.
Overbelastningsvern 50 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.
Underfordeling plassert i trappenedgang.
Hovedbryter 63 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 10 amp.
En fordelingskurs med 10 amp. plassert i garderobeskap i gangen.

Gulvvarme:
Termostattyrtte varmekabler i gangen og på bad/vaskerom.

El-installasjon fra forskjellig årstall.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 07.12.2021. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det foreligger ikke samsvarserklæring for alle arbeider utført etter 01.01.1999. (TG2)

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget er kun kontrollert ved en enkel visuell gjennomgang i henhold til NS 3600. Ingen elektriske komponenter er åpnet eller demontert, og det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler som ikke er avdekket. Det er heller ikke fremvist samsvarserklæringer for alle arbeider utført etter 01.01.1999. På bakgrunn av dette anbefales det at anlegget gjennomgås av en autorisert elektroinstallatør for en fullstendig vurdering.
Kostnader for utbedring av eventuelle avvik etter kontroll må påregnes.

Generell kommentar

Det foreligger ikke samsvarserklæring for alle arbeider utført etter 01.01.1999. (TG2)

Tilstandsrapport



Kontroll av el-skap og kursfortegnelse.



Sikring plassert i skap i gangen.



Kontroll av el-skap

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

160 m²/124 m²

4-roms andelsleilighet i rekke.: Entré, Stue, Kjøkken, Trapperom, Garasje, 2 Bod, Gang, 3 Soverom, Bad, Kjellerstue, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 4 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

3 850 000

Tillegg for andel fellesformue	+	3 766
Frادrag for andel felles gjeld	-	350 867

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra.

Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

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

TEKNISK VERDI må ikke forveksles med «markedsverdi». «Teknisk verdi» er basert på normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) minus fradrag for alder, utidsmessigheter, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider etc. I tillegg kommer tomteverdien som er vurdert i henhold til faktorer som nevnt i avsnittet over. Som et eksempel kan nevnes at «teknisk verdi» for en eiendom som ligger i et pressområde, dvs. populært og/eller sentrumsnært område, ofte vil være relativt lik den antatte markedsverdien (kun noen få hunder tusen høyere). For en eiendom som ligger i et mindre pressområde eller langt fra «normale behovsrelaterte fasiliteter» (skole, barnehage, butikk, lege m.m.) så vil normalt den tekniske verdien være betydelig høyere enn antatt markedsverdi. Eller sagt på en annen måte; den antatte markedsverdien vil være betydelig lavere enn den tekniske verdien.

Merknad:

Det er den antatte markedsverdien, som på folkemunne ofte kalles for «takst» eller «verditakst», som normalt er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg på det åpne markedet. Det er derimot ingen ting i veien for at prisantydningen som annonserer ut i markedet kan være både høyere og lavere enn taksten som fremkommer i denne rapporten.

Teknisk verdi derimot, har liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens antatte markedsverdi/salgsværdi, men sier noe om hva det vil koste å bygge de ulike bygg samt også fradraget mht. elde og slitasje som de enkelte bygg har. Samlet sett gir dette en "teknisk nå-verdi". Til orientering.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Engveien 3F ,8613 MO I RANA 124 m ² 1956 3 sov	13-06-2024	3 400 000	3 200 000	361 148	3 561 148	28 719
2 Lensmann Olsens vei 9 F ,8613 MO I RANA 121 m ² 1956 3 sov		3 390 000	3 200 000	273 070	3 473 070	28 703
3 Hubergveien 4C ,8613 MO I RANA 153 m ² 1968 4 sov	15-12-2024	3 900 000	3 775 000	359 611	4 134 611	27 024
4 Hubergveien 6E ,8613 MO I RANA 151 m ² 1968 3 sov	23-01-2025	3 650 000	3 550 000	364 949	3 914 949	25 927

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader til borettslaget:	Kr.	86 436
Normale årlige innvendige vedlikeholdskostnader av leiligheten; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	16 800
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	103 000

Teknisk verdi bygninger

4-roms andelsleilighet i rekke.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 480 000
Sum teknisk verdi - 4-roms andelsleilighet i rekke.	Kr.	3 350 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 350 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	850 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	850 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

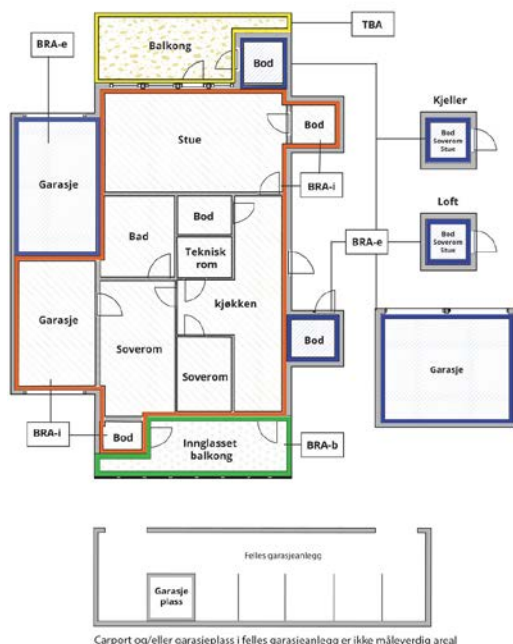
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

4-roms andelsleilighet i rekke.

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	47	36		83	21
Loft	41			41	
Kjeller	36			36	
SUM	124	36			21
SUM BRA	160				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang, Stue, Kjøkken, Trapperom	Garasje, Sportsbod	
Loft	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
Kjeller	Kjellerstue, Vaskerom, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk og fordeling mellom P-rom og S-rom. for både 1. etasje og loftsetasje. Det er gjort mindre, ikke søknadspliktige endringer som feks. flytting av vegger og rominndeling. Det foreligger godkjente tegninger av kjelleretasjen, men disse samsvarer ikke med dagens bruk. På de godkjente tegningene er kjelleretasjen innredet med felles vaskerom og tørkerom, samt boder (mat- og brenselbod). Døren mellom boenhetene er i dag fjernet, og kjelleretasjen under hver boenhet fremstår nå som en del av enheten. Kjelleren er i dag innredet med kjellerstue, vaskerom/bad og bod. (søknadspliktig endring).

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det bemerkes at branncelleinndelingen ikke tilfredsstiller dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
4-roms andelsleilighet i rekke.	121	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2025	Jørgen Kulstad	Takstingeniør
	Fredrik Agerup Winger	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	99	242	46	0	28688.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Lensmann Olsens vei 9 F							
Hjemmelshaver							
Sportsalleen Borettslag							
Kommentar							
Takstmannen har ikke innhentet festeopplysninger om eiendommen. Festeavgiften inngår i felleskostnadene til borettslaget. Oppgitte tomteareal gjelder for hele borettslaget.							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SPORTSALLEEN BORETTSLAG	948128047		HELBO (Helgeland Boligbyggelag)	Winger Fredrik Agerup, Pedersen Rikke Malene

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
80	100	6 300	3 766	350 867 20.06.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	9 100
Omløpsmidler:		980 940 Samlet innskuddskapital:	548 620
Kortsiktig gjeld (-)	-	672 105 Langsiktig gjeld (+):	+ 30 333 427
Disponible midler:		308 835 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	30 882 047

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til på Selfors, i et veletablert boligområde like ved Helgelandssykehuset Mo i Rana. Eiendommen ligger med kort avstand til dagligvareforretning, skole, barnehage, busstopp mv. Kort avstand også til lysløype og øvrige turområder på Selforsfjellet via Varmosletta.

Avstanden til sentrum av Mo i Rana er ca. 4 kilometer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Regulering

Reguleringsformål: Boliger

Plannavn: Området øst for FV 775, Selfors

Planidentifikasjon: 4002

Ikrafttredelsesdato: 17.08.1955

Om tomten

Felles festet tomt på 28 688,5 m2. Tomtearealet er felles for borettslaget, festeavgiften inngår i felleskostnader.

Kommuneplan

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

Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

Servitutter kan omfatte rettigheter eller begrensninger knyttet til eiendommen, for eksempel bruksrettigheter, adkomstrettigheter, restriksjoner på bygging eller andre forhold som kan ha en innvirkning på eiendommens verdi eller bruk.

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

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett for Helgeland BBL medlemmer.

Ansiennitetsregler:

1 - Andelseiere i borettslaget

3 - Felles ansiennitet

3 - Medlem i Helgeland BBL

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en rekkehusleilighet fra 1954.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende rekkehusleiligheter, småhusbebyggelse/villaeiendommer og næringsbygg.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring, luft-til-luft varmepumpe og annen elektrisk oppvarming.

Parkering

Parkering i garasje og på felles tomt.

Felleskostnader

Månedlige fellesutgifter til borettslaget er på kroner 7203,-.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1958

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	SP563247			
Kommentar Forsikringen gjelder alle enhetene i borettslaget. Årlige forsikringsutgifter dekkes gjennom felleskostnader.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.07.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	6	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Ambita/Infoland	23.06.2025	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	107	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	30.06.2025	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Energiattest	09.07.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Ikke gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.07.2025	
2	29.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KK2026>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

VERDI EIENDOMSTAKST AS
V/Jørgen Kulstad
Postboks 227
8601 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Lensmann Olsens vei 9 F, 8613 MO I RANA.

Navn nettkunde: WINGER FREDRIK AGERUP
Målernummer: 6970631403501348
Anlegget ble sist kontrollert: 07.12.2021
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mo i Rana	
Oppdragsnr.	
1802250070	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Fredrik Agerup Winger	Rikke Malene Pedersen
Gateadresse	
Lensmann Olsens vei 9F	
Poststed	Postnr
MO I RANA	8613
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	7041740/9

Document reference: 1802250070

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fra forrige eier: "Hull i avløpsrør fra sluk i 2011, badet i 2. etg ble da totalrenovert."

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Fra forrige eier: "2011: Brødrene Dahl har lagt opp nye vannrør til vask og badekar og Beleggsenteret har lagt nytt gulvbelegg. Tak og vegger er gjort på dugnad og egeninnsats, det er lagt våtromsplater på vegg og vanlige takplater i taket. Ny sluk, avløpsrør og membran og nye varmekabler lagt på dugnad. 2010: Ble det laget helt nytt vaskerom/bad i kjeller. Nilsson har lagt rør i rør + skap, vaskemaskinkran og ny varmtvannsbereider i 2010. Det har på dugnad blitt lagt gulv med flytemembran, varmekabler og fliser, nye sluker og avløp lagt, lagt våtromsplater på vegger og vanlige takplater i tak. Tre stikk til vvb, vaskemaskin og tørketrommel er lagt opp av EI-team. De andre el-koblingene har jeg ikke dokumentasjon på."

Arbeid utført av

Brødrene Dahl og Beleggsenteret på bad i 2.etg og Nilsson på badet i kjeller

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fra forrige eier: "Se punkt ovenfor."

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tett rør etter overtakelse i 2023. Badevann fra 2. etg kom opp via sluk på badet i kjeller. Spylefirma ble kalt inn via borettslaget på deres regning, har derfor ikke dokumentasjon. Ikke opplevd siden.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Se punkt over.

Arbeid utført av

Se punkt over.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Boden tilhørende garasjen står på en større flate enn hva boden selv har. På østsiden kan det ved regnvær hende at betongen suger til seg vann og det vises fuktflekker nederst på vegg og litt inn på gulvet i boden.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Fra forrige eier: "Montert underfordeling i trappegang mot kjeller. Lagt 3x10mm fra hovedskap oppe i 2.etg ned til underfordeling. 5 nye jordfeilautomater montert, med enkle stikk til alle komponenter. Oppvaskmaskin og komfyr i kjøkken og vvb, tørketrommel og vaskemaskin i vaskerom/bad kjeller. Samsvarserklæring vedliggjer EI-kontroll av Linea i 2021, alle feil og mangler opprettet i 2022 av Nilsen elektro. (Ikke fått noe annet papir enn at alle feil er opprettet og sak avsluttet). Har ikke dokumentasjon på det elektriske i garasje, inngangsparti eller bad i 2.etg og mangler dokumentasjon på deler av det elektriske på bad/vaskerom i kjeller. Samsvarserklæring fra EI-team på det de har gjort"

Arbeid utført av

Fra forrige eier: "EI-team i 2015 og Nilsen elektro i 2022"

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fra forrige eier: "Linea har hatt el kontroll som er godkjent i 2022. Nilsen elektro har utbedret alle feil."

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Fra forrige eier: "Terrasse og garasjen er bygget av ufaglærte/egeninnsats/dugnad. Dette er et borettslag og jeg sitter derfor ikke på kjennskap til hvem som har utført hvilke oppgaver på fasade og tak."

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Garasjen er privat, tilhører eier av leiligheten og ikke borettslaget. Eier er ansvarlig for dreneringa som går under garasjen.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1802250070

Tilleggskommentar

Det er en bryter for varmekabler på veggen i nedgangen til kjeller som er teipet fast i avslått posisjon. Vi har ingen kjennskap til hva som er defekt og de har aldri vært tatt i bruk i vårt eie. Fra forrige eier: "Det er satt ned stålrør i pipa i 2021. Taket har fått tak fornying i 2020. Begge disse opplysningene er det borettslaget som har styra med, så jeg har ingen info om hvem som har foretatt det, men vet at det ble gjort."

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Agerup Winger	49b72b84098d2370d5f0 ef0d2ddd31dd73fb8073	03.07.2025 20:21:13 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rikke Malene Pedersen	e19412621be882e733224 62322598ce45873ebce	03.07.2025 20:22:32 UTC	Signer authenticated by One time code

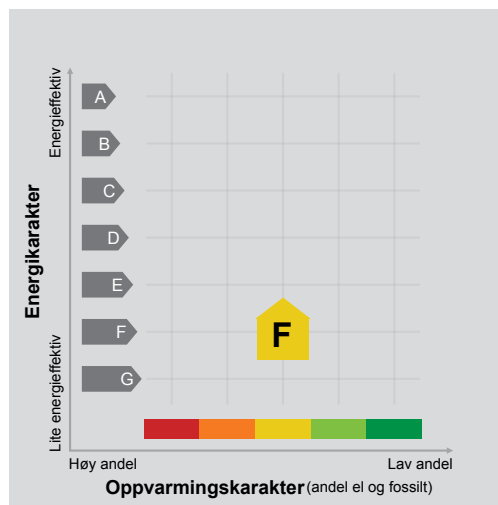
Document reference: 1802250070

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Lensmann Olsens vei 9F
Postnummer	8613
Sted	MO I RANA
Kommunenavn	Rana
Gårdsnummer	99
Bruksnummer	242
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	46
Bygningsnummer	20312262
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-144999
Dato	09.07.2025



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

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

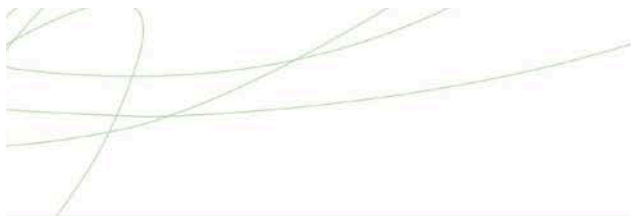
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av kjellervegg

- Montere automatikk på utebelysning

- Randsoneisolering av etasjeskillere

- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår 1954
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 124
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 2: 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 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 7: 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 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: 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 16: 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 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.

Tiltak 18: 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 19: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: 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 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Boligopplysninger:

Dato utkjrt: 20.06.25 Side 1 av 3

Sportsalleen borettslag	V ³ r ref.:	12/80	Frjdselsdato eier:	23.08.1995
Lensmann Olsens Vei 9 F	Type:	Borettslag tilknyttet	Frjdselsdato medeier:	22.09.1995
8613 MO IRANA	Eiere:	Rikke Malene Pedersen, Fredrik Agerup Winger		
Organisasjonsnr: 948 128 047	Andelsnr:	080		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 7 203

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Fellesutgifter 6 873

Objekt: 12/80 Nye inngangspartier (355 - 40) 330

Sikring mot tap av felleskostnader i S kadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS org.nr. 998102391 fra 01.01.2013.
Oppsigelse frjr 1.des med virkning fra kommende ³ rsskifte.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n): 350 867 Gjeld siste ³ rsoppg.: 369 923

Klient ajourf. l³ n: 30 333 427 Klient gj. s. ³ rsoppg.: 32 274 576

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 93717020292, Handelsbanken Eiendoms kreditt

Annuitetsl³ n, 1 terminer per ³ r.

Rentesats per 20.06.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 19

Saldo per 20.06.2025: 18 067 720

Andel av saldo: 208 990

Frjrste termin/frjrste avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.12.2043)

Flytende rente

Refinansiering

L³ nenummer: 93717050086, Handelsbanken Eiendoms kreditt

Annuitetsl³ n, 1 terminer per ³ r.

Rentesats per 20.06.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 28

Saldo per 20.06.2025: 3 375 004

Andel av saldo: 39 039

Frjrste termin/frjrste avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.12.2052)

Flytende rente

L³ n til oppfrjring av garasjer

L³ nenummer: 93717052305, Handelsbanken Eiendoms kreditt

Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 20.06.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 77

Saldo per 20.06.2025: 8 890 703

Andel av saldo: 102 839

Frjrste termin/frjrste avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.06.2063)

Flytende rente

Oppl³ n til nrjdvendig vedlkehold

4: Sjrskilte opplysninger

Klausuler: Forkjrpsrett for MOBO medlemmer, Regler om husdyr

Styreleder: Remy Golten

Adresse: Skoleveien 6 A

Postnr/-sted: 8613 MO IRANA

Telefon: Mob.: 95406875

E-post: sportsalleen.br@gmail.com

Boligopplysninger:

Dato utkjrt: 20.06.25 Side 2 av 3

Sportsalleen borettslag	V³ r ref.:	12/80	Fjdselsdato eier:	23.08.1995
Lensmann Olsens Vei 9 F	Type:	Borettslag tilknyttet	Fjdselsdato medeier:	22.09.1995
8613 MO I RANA	Eiere:	Rikke Malene Pedersen, Fredrik Agerup Winger		
Organisasjonsnr: 948 128 047				

6: Ligning - 2024

Annen formue:	3 766	Gjeld:	369 923	Andre inntekter:	1 208
		Utgifter:	20 020		

7: P³ lydende

P³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	6 300
Andelsnr:	080	Partialobligasjonsnr:	080

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r:	1956		
G³ rds/bruksnr:	99/242/46		
Bygningstype:	Rekkehus		
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	30898
i rlig festeavgift:	194 115,00		
Avg. reguleres:	02.02.2051		

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP563247
--------------	--------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1956		
Etasje:	To	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Egen garasje ()		
System³ s:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	J a	Oppr. antall rom:	4
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	4-roms rekkehus
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseiere i borettslaget		
	3 - Felles ansiennitet		
	3 - Medlem i Helgeland BBL		

Fasiliteter:

Kabel-tv/internett: Signal Bredb³ nd AS - Altibox fiberaksess. Ved salg m³ selger ved utflytting skriftlig si opp sine tjenester hos Signal og evt dekoder skal leveres inn. Kjrper m³ registrere seg hos Signal, kostnad kr 500.

Festetomt (Monsen Eiend) - Utlnp 2051

Privat vedl.holdsansv. verandaer/balkonger ihht gen.fors. 2002.

Eier garasje nr. 22 - forsikring/festeavgift+ garasjeleie strnm.

Boligopplysninger:

Dato utkjrt: 20.06.25 Side 3 av 3

Sportsalleen borettslag	V³ r ref.: 12/80	Fjdselsdato eier: 23.08.1995
Lensmann Olsens Vei 9 F	Type: Borettslag tilknyttet	Fjdselsdato medeier: 22.09.1995
8613 MO I RANA	Eiere: Rikke Malene Pedersen, Fredrik Agerup Winger	
Organisasjonsnr: 948 128 047		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Garasje/motorvarmer tildeles etter ventelisteansienitet

Vedtekter

for **Sportsallèen** borettslag org nr. 948 128 047
tilknyttet Mo og Omegn boligbyggelag vedtatt på
konstituerende generalforsamling den 09.08.1956, sist
endret den 03.03.2016

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Sportsallèen 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 samme kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Mo og Omegn boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av

funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig

stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer er til stede, og minst 3 stemmer for vedtaket.

(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

Styreleder (nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen.

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Husordensregler for Sportsallèen Borettslag AL

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

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

Borettsshaverne skal i fellesskap holde veier og hageanlegg i orden. Vern om plener og beplantninger. Kast ikke mat ut av vinduet til fuglene da det trekker rotter og mus til eiendommen.

Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengkler. Banking, risting eller lufting av tøy eller 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.

La aldri små barn være alene på loftet eller i kjelleren, og bruk aldri bart lys i kjeller eller loftsboer. 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. 22:00 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 borettsshaverne i samme hus. Radio må nyttes hensynsfullt og avdempet, særlig etter kl. 22:00. Det må ikke sages, hugges eller lagres ved i kjellergangene. Saging og hugging av ved på søn- og helligdager og etter kl. 22:00. er ikke tillatt.

SØPPEL OG RENHOLD

Til hvert hus skal det av laget settes opp 1 søppeldunk. Plassering av disse fastsettes av borettslagets styre. Papir og brennbart avfall bør så vidt mulig brennes opp. Søppelavfall må ikke tømmes i klosettskålen.

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

Kvist- og kjellergolv og kjellervinduer i fellesrom skal rengjøres etter tur minst 2 ganger pr. år.

BRYGGERHUS OG TØRKEPLASSER

Bryggerhuset brukes fra kl. 07:00 til kl. 21:00 etter tur.

Etter bruk må bryggerhuset gjøres rent og luftes. Bryggepannen må tørres godt og askeskuff tømmes. 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 bryggerhuset, og ellers etter avtale med borettsshaverne i huset, dog må tørkeplassen være fri for alle til lufting av sengetøy og gangtøy som kun kan foretas på lørdager fra kl. 08:00 til kl. 17:00, og 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 borettsshavere.

SANITÆRANLEGGET

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

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 besørgeres av borettsshaverne.

Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surres et håndkle eller liknende rundt stedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller en vask slik at vannet kan samles opp.

VEGGDYRKONTROLL

Borettsshaverne må straks melde fra til styret hvis det merkes veggdyr, kakkellakker eller lignende i leiligheten. Styret skal ha anledning til uhindret å foreta inspeksjon for å konstatere om det er veggdyr eller annet utøy i leilighetene. Hvis det er påvist veggdyr eller lignende i en leilighet, må borettsshaveren for egen regning gjøre det nødvendige for å få leiligheten gjort ren og ellers rette seg etter de pålegg styret kommer med for å få gjort dette.

Det må alltid skaffes renhetsattest for de ting som bringes inn i leiligheten.

Mulige meldinger fra styret til borettsshaverne ved rundskriv eller oppslag og lignende skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser.

TIL ANDELSEIERNE I SPORTSALLÈN BORETTSLAG



Livets oaser oppstår i forstandens ødemarker.

Per Fugelli

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

***tirsdag 11.mars 2025
Kl. 19.00 på Meyergården hotel***

INNHold :

- Saksliste***
- Årsrapport***
- Årsregnskap 2024 m/noter***
- Revisjonsberetning***

Innkalling til generalforsamling i Sportsalleen borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling tirsdag 11.03.2025 19:00 i Meyergården

Til behandling foreligger følgende saker

1 Konstituering

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

2 Informasjon fra styret / årsrapport

3 Årsregnskap 2024 med revisors beretning

4 Innkomne saker

- 4.1 Inngangspartier
- 4.2 Bordkledning og drenering

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

25.02.2025

Sportsalleen borettslag

Remy Golten

Styreleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

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

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Innkomne saker

4.1 Inngangspartier

Jeg bor i Engveien 1 F, og ønsker at noe gjøres med problemer som har oppstått med inngangspartiet vårt. Jeg har vært i kontakt med styreleder som sier at det er mange som har lignende problemer, og at det må sees på samlet, og at det evt. må tas opp et lån for å utbedre inngangspartiene. Problemet hos oss var at gulvet var iskaldt ved vinduet ved siden av døra. Vi greier ikke å holde gangen varm med varmekablene. Nå har det blitt verre, og kaldtrekken kjennes også ved overgang til stua og flere plasser ved yttervegg. Flisene på gulvet har også løsnet. Vet ikke om dette har en sammenheng, men tør ikke skifte fliser før det andre er ordnet.

Sak meldt inn av Tove Fredriksen, Engveien 1 F

Forslag til vedtak: Jeg ønsker at det sjekkes opp hvor mange som har problemer med inngangspartiene, og hva problemene går ut på, samt at det settes inn tiltak for å gjøre noe med problemene.

Styrets innstilling: Styret får i oppdrag å jobbe videre med saken.

4.2 Bordkledning og drenering

Hei

bordkledning på tuvvollveien 9 er nødt å få ny maling i sommer hvis ikke bordkledningen skal bli dårlig.

drenering er og behov for å fikse, men har jo vært en del av di jobbene andre steder tidligere. Er det planlagt noe i tuvvollveien 9?

Sak innmeldt av Filip Olsen Røssvassbukt.

Forslag til vedtak: Nytt strøk maling og fiksing av drenering.

Styrets innstilling: Styret får i oppdrag å jobbe videre med saken.

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg er:

Linda Angelsen

Svein Sæterhaug

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg er:

Joar Fagerli

Trude Elisabeth Hanssen

Johnny Westrum

5.3 Valgkomite for 1 år

På valg er:

Villy Fredriksen

Hege Johansen

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

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

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden tirsdag 02.04.2024 til tirsdag 11.03.2025.

Årsrapport Sportsalleen borettslag 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Remy Golten
Styremedlem, Linda Angelsen
Styremedlem, Svein Sæterhaug
Varamedlem styre, Joar Fagerli
Varamedlem styre, Johnny Westrum
Varamedlem styre, Trude Elisabeth Hanssen

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

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

Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

Styrets arbeid har i hovedsak bestått i løpende vedlikehold etter hvert som saker har kommet inn.

Det er i perioden avholdt 4 styremøter.

Det være bytte av dårlig kledning, og oppmaling av disse.

Bytting av vinduer. Tiltak mot fugler i takkasser, Felling av trer

Vi har hatt en gjennomgang og oppdatering av brannanlegget i brl.

Der har gjennomførselen vært noe variert med tanke på tilgjengelighet og at til tider har ikke alle i enheten vært varslet. Slik at dyr i hjemmet har blitt til tider skremt.

Tangen uteanlegg har gått over og sådd i utearealene til 6-mannboligene som har fått byttet drenering.

Fått sjekket avløpene der drenering ikke er tatt. Tilbakemelding er at de er greie. Og anbefalingene er å ikke bytte disse før drenering taes.

Pga endel lekkasjer i takgjennomføringer på lufting i 6-mannsboligene, så har vi fått en gjennomgang av disse. Der står det dårlig til, Har fått igangsatt tetting av alle disse. Slik at vi unngår fremtidige forsikringsaker der. Med at man får bare dekt skaden, og ikke årsak til skade.

Det er ett stort behov for oppmaling av byggene. Vi planlegger vi å få malt opp to rekker i år.

Det er endel bygg igjen som det ikke er gjort drenerings bytte på. Noen av disse trenger dette sårt med tanke på fukt i kjeller. Spesielt i Sportsallen 6 der bodene får mye fukt inn.

Samt tilbake melding fra utførende entreprenør på drenering, så står det generelt dårlig til med murene.

spørsmålet til GF er, skal vi begynne planlegging av drenering på flere bygg

Med tanke på det er gitt signaler om at tømning av restavfall vil skje en gang i mnd, så kan man kanskje tenke på avfall under bakken løsning.

Lagets drift og økonomi

Sportsalleen borettslag består av 91 leiligheter og ligger i Rana kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP563247.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 24.02.2025

For Styret i Sportsalleen borettslag

Remy Golten

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.02.2025

Resultatregnskap 2024 Sportsalleen borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		6 384 156	5 510 724	6 163 470	6 709 470
Leieinntekt garasjer/parkering		209 580	207 430	162 000	162 000
Vasketillegg fellesareal		24 048	18 036	0	0
Andre leieinntekter		1 380	1 400	2 000	2 000
Sum inntekter		6 619 164	5 737 590	6 327 470	6 873 470
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	6 120	3 825	0	0
Styrehonorar	2	119 999	75 000	120 000	120 000
Revisjonshonorar	3	8 025	5 950	6 000	10 000
Forretningsførerhonorar		231 495	228 327	231 000	228 327
HMS-lisens		18 865	5 396	0	0
Fakturerte vaktmestertjenester		1 852	6 598	0	0
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		1 686	7 069	16 500	16 500
Kontingent boligbyggelag		45 200	43 200	45 000	45 000
Drift/vedlikehold	4	1 871 204	3 147 253	1 410 000	1 394 000
Drift/vedlikehold garasjer og motorvarmere	4	0	0	40 000	40 000
Kabel-tv/internett		108 108	108 108	110 000	110 000
Forsikringer	5	463 414	440 503	463 411	594 099
Kommunale avgifter		1 674 793	1 566 101	1 738 461	1 941 109
Festeavgift		194 115	194 115	194 115	194 115
Fellesstrøm		44 617	50 491	50 000	50 000
Renhold, fellesareal		28 498	28 603	0	0
Verktøy, driftsmateriell, inventar		0	2 337	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		5 078	4 668	9 500	9 500
Telefon og porto		600	1 449	500	500
Andre driftskostnader	6	16 745	19 272	18 500	18 500
Avskrivninger	7	56 340	0	0	0
Sum kostnader		4 896 754	5 938 263	4 452 987	4 771 650
DRIFTSRESULTAT		1 722 410	-200 673	1 874 483	2 101 820
FINANSINNEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		105 383	189 786	1 500	1 500
Rentekostnader		1 746 695	1 357 026	1 904 947	1 732 134
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-1 641 311	-1 167 240	-1 903 447	-1 730 634
RESULTAT		81 099	-1 367 914	-28 964	371 186
Overført udekket tap		0	-1 367 914	0	0
Overført til dekning av udekket tap		81 099	0	0	0

Balanse 2024 Sportsalleen borettslag orgnr: 948 128 047

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger		9 317 568	9 317 568
Anlegg under utførelse		0	4 891 947
Garasjer		3 917 545	3 892 245
Andre fellesanlegg		6 704 510	0
Sum varige driftsmidler	7	19 939 623	18 101 759
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktig fordring		9 737	14 537
Sum finansielle anleggsmidler		9 737	14 537
Sum anleggsmidler		19 949 360	18 116 296
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Husleierestanse		12 871	9 958
Periodisering kostnader		594 093	504 874
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	8	373 976	3 313 388
Sum omløpsmidler		980 940	3 828 220
SUM EIENDELER		20 930 300	21 944 517

Balanse 2024 Sportsalleen borettslag orgnr: 948 128 047

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		9 100	9 100
Udekket tap		-10 632 952	-10 714 051
Sum egenkapital	9	-10 623 852	-10 704 951
GJELD			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	10	30 333 427	30 974 085
Borettsinnskudd	11	548 620	548 620
Sum langsiktig gjeld		30 882 047	31 522 705
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 332	6 433
Mellomregning		0	134
Leverandørgjeld		656 406	1 110 776
Påløpte renter		9 367	9 419
Sum kortsiktig gjeld		672 105	1 126 763
Sum gjeld		31 554 152	32 649 468
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 930 300	21 944 517
Pantstillelser	12	30 882 047	31 522 705

Sportsalleen borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Remy Golten
Styreleder

Linda Angelsen
Styremedlem

Svein Sæterhaug
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Inntektsføring

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

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

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	6 120	3 825
Sum	6 120	3 825

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 2 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 119 999,-, herav kr 60 000,- til styrets leder.

Note 3 - Revisjon

	2024	2023
6700 Revisjon	8 025	5 950
Sum	8 025	5 950

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Drift/vedlikehold

	2024	2023
6601 Drift/vedlikehold bygg	352 543	940 041
6602 Drift/vedlikehold VVS	52 931	162 661
6603 Drift/vedlikehold elektro	21 964	64 234
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	271 080	220 338
6630 Egenandel forsikringsskader	51 050	30 000
6645 Prosjektkostnad rørfornying/etterisolering mur	1 121 636	1 729 979
Sum	1 871 204	3 147 253

Drift/vedlikehold

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

Note 5 - Forsikringer

	2024	2023
7500 Forsikringspremier	463 414	440 503
Sum	463 414	440 503

Borettslagenes Sikringsordning

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	0	5 480
7720 Generalforsamling	9 778	5 351
7740 Kurs for tillitsvalgte i brl	3 600	4 900
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	3 367	3 541
Sum	16 745	19 272

Note 7 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk.kost	Regnsk.verdi 01.01	Tilgang/avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12	Ansk. år
Bygninger	4 157 708	4 157 708			4 157 708	1956/2007
Inngangspartier	5 159 860	5 159 860			5 159 860	2010/2011/2012
Garasjer	3 917 545	3 892 245	25 300		3 917 545	56/02/03/05/10/1
Separering vann/avløp	6 760 850	4 891 946	1 868 904	56 340	6 704 510	2023/2024
Sum varige driftsmidler	19 970 663	18 101 759	1 894 204	56 340	19 939 623	

Bygninger, avskrivning

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

Note 8 - Bankinnskudd

	2024	2023
1920 Driftskonto 5387.05.21630	91 969	2 925 073
1922 Sparekonto 1506.54.92366	282 007	388 315
Sum	373 976	3 313 388

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

Note 9 - Egenkapital

	2024	2023
Andelskapital	9 100	9 100
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-10 714 051	-9 346 137
Årets resultat	81 099	-1 367 914
Sum egenkapital pr. 31.12.	-10 623 852	-10 704 951

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 enkelteleiligheter 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 91.

Note 10 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	Handelsbanken Eiendomskreditt	Handelsbanken Eiendomskreditt	Handelsbanken Eiendomskreditt
Formål:	Opplån til nødvendig vedlkehold	Lån til oppføring av garasjer	Innfrielse 3 lån i DNB
Lånenummer:	93717052305	93717050086	93717020292
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2022	2015
Rentesats:	5.65 %	5.65 %	5.65 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2063	30.12.2052	30.12.2043
Opprinnelig lånebeløp:	9 000 000	3 500 000	23 346 072
Lånesaldo 01.01:	8 955 381	3 424 622	18 594 082
Avdrag i perioden:	64 678	49 618	526 362
Lånesaldo 31.12:	8 890 703	3 375 004	18 067 720
Saldo 5 år frem i tid:	8 512 039	3 083 320	14 964 290

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93717020292	1	226 238	226 238
	1	221 884	221 884
	4	220 879	883 516
	3	219 874	659 622
	1	216 525	216 525
	1	215 855	215 855
	1	214 851	214 851
	1	212 674	212 674
	1	211 501	211 501
	3	210 664	631 992
	44	208 990	9 195 560
	1	197 267	197 267
	5	192 244	961 220
	24	167 460	4 019 040
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93717050086	1	42 261	42 261
	1	41 447	41 447
	4	41 260	165 040
	3	41 072	123 216

Pantegjeld

	1	40 446	40 446
	1	40 321	40 321
	1	40 134	40 134
	1	39 727	39 727
	1	39 508	39 508
	3	39 352	118 056
	44	39 039	1 717 716
	1	36 849	36 849
	5	35 911	179 555
	24	31 281	750 744
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93717052305	1	111 326	111 326
	1	109 184	109 184
	4	108 690	434 760
	3	108 195	324 585
	1	106 547	106 547
	1	106 217	106 217
	1	105 723	105 723
	1	104 652	104 652
	1	104 075	104 075
	3	103 663	310 989
	44	102 839	4 524 916
	1	97 071	97 071
	5	94 599	472 995
	24	82 403	1 977 672

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

Note 11 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 Borettsinnskudd	548 620	548 620
Sum	548 620	548 620

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 13 235 113,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 30 882 047,- pr. 31.12.

Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	2 701 458	1 155 006
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	81 099	-1 367 914
Tilbakeføring avskrivninger	56 340	0
Avdrag langsiktige lån	-640 658	-775 037
Avdrag langsiktig fordring eiere	4 800	4 800
Påkostninger	-1 894 204	-5 315 398
Opptak av langsiktig gjeld	0	9 000 000
B. Årets endring disponible midler	-2 392 622	1 546 452
C. Disponible midler	308 835	2 701 458
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	980 940	3 828 220
Kortsiktig gjeld	-672 105	-1 126 763
Disponible midler	308 835	2 701 458

Resultat og balanse med noter for Sportsalleen borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sportsalleen borettslag

Styreleder	Remy Golten (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Svein Sæterhaug (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Linda Angelsen (sign.)	14.02.2025

Til generalforsamlingen i Sportsalleen borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sportsalleen borettslag som består av balanse 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

Mo i Rana, 24. februar 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads "Elias Kosmo Larsen".

Elias Kosmo Larsen
Statsautorisert revisor



Medlemsfordeler 2025

Vi har lokale medlemsfordeler for helgelendinger i Rana, Mosjøen, Sandnessjøen og Brønnøysund.

App med hele medlemskapet ditt kan lastes ned på mobilen. Du finner den i App store og Google Play.

*I tillegg har vi sentrale avtaler. Logg inn på <https://helgelandbbl.no/medlemsfordeler>

MO I RANA		
BRØNNØYSUND		
SANDNESSJØEN		

App Store:



Google Play:



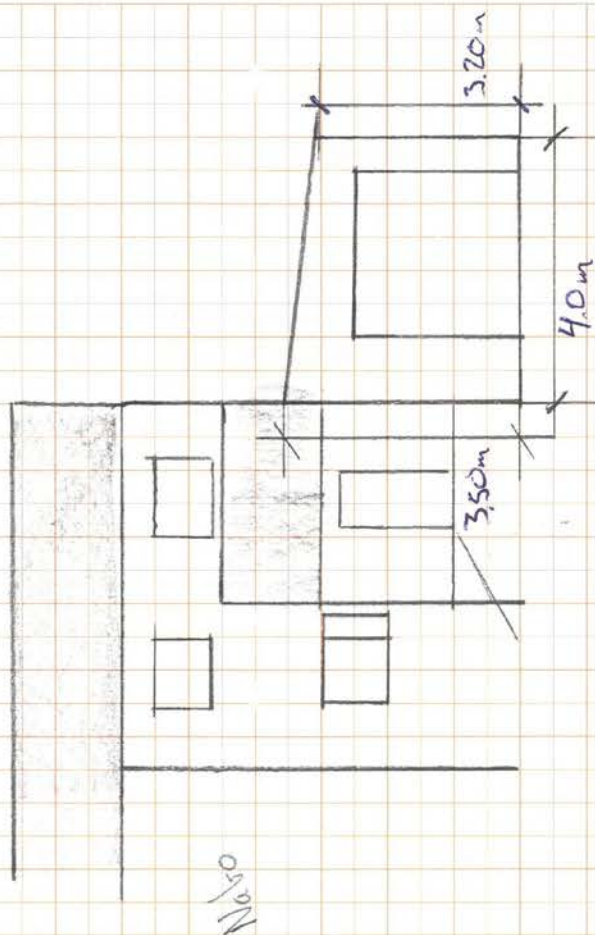
MOSJØEN



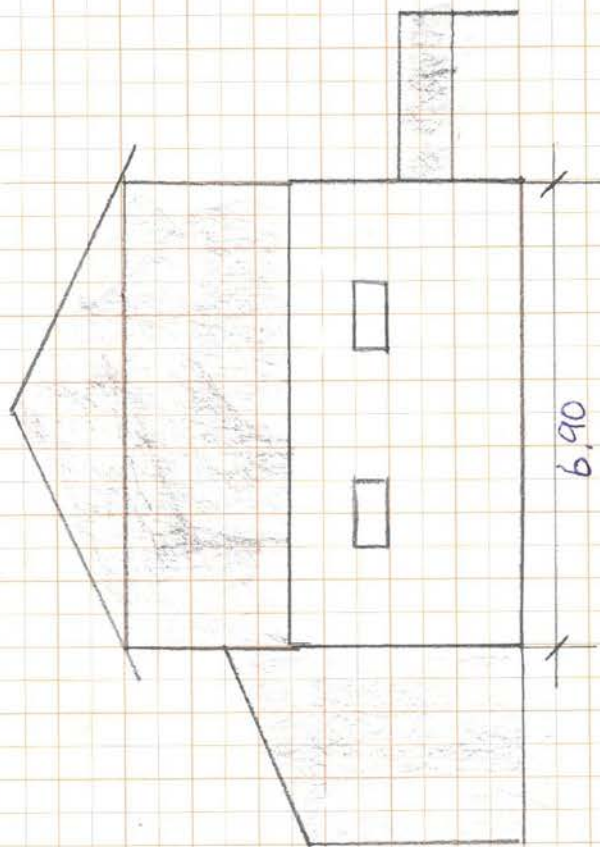
MOSJØEN VASK & RENS AS



Vedlegg 5

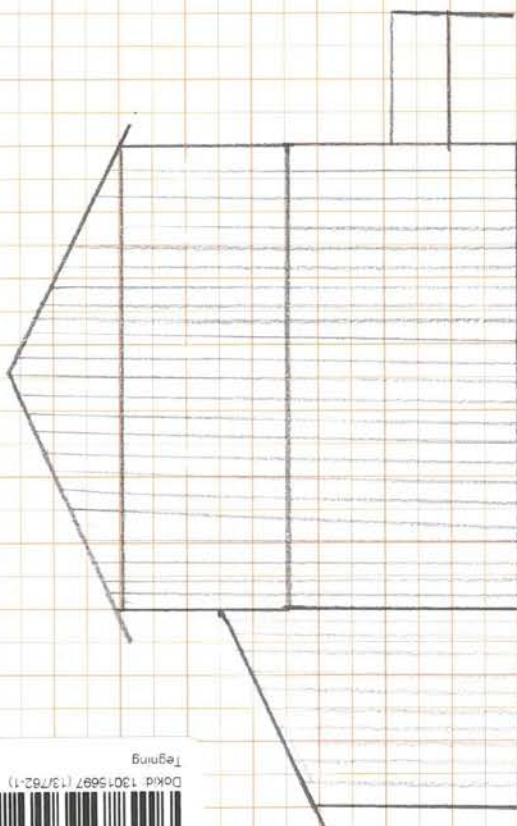


Vedlegg 6

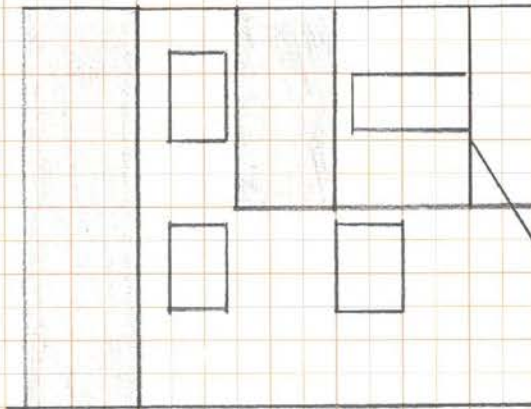


Vedlegg 4

Grundtegg



FRONT

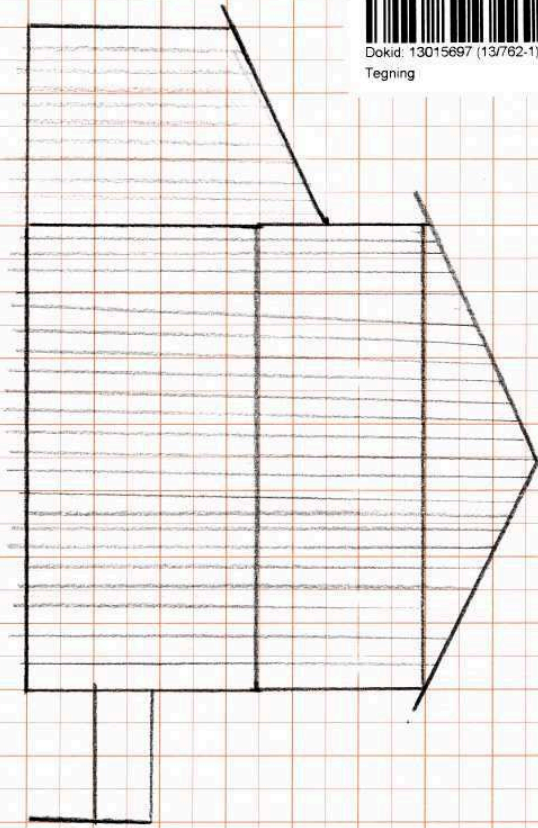




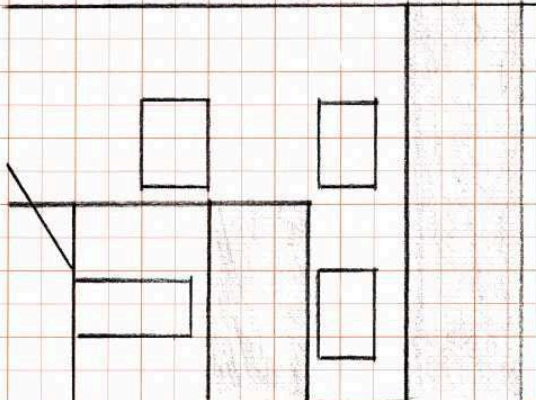
Dokid: 13015697 (13/762-1)
Tegning

Grundtegg

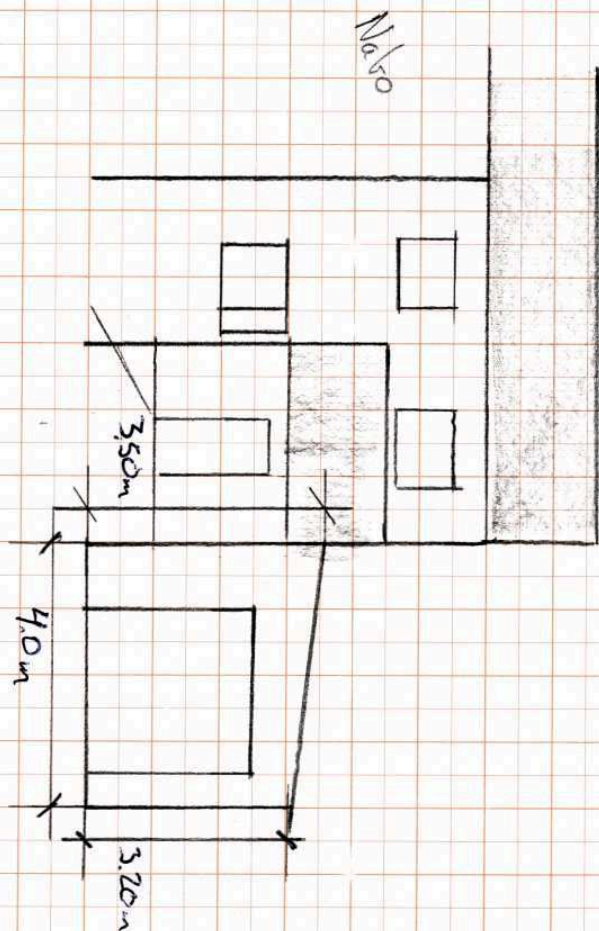
Vedlegg 4



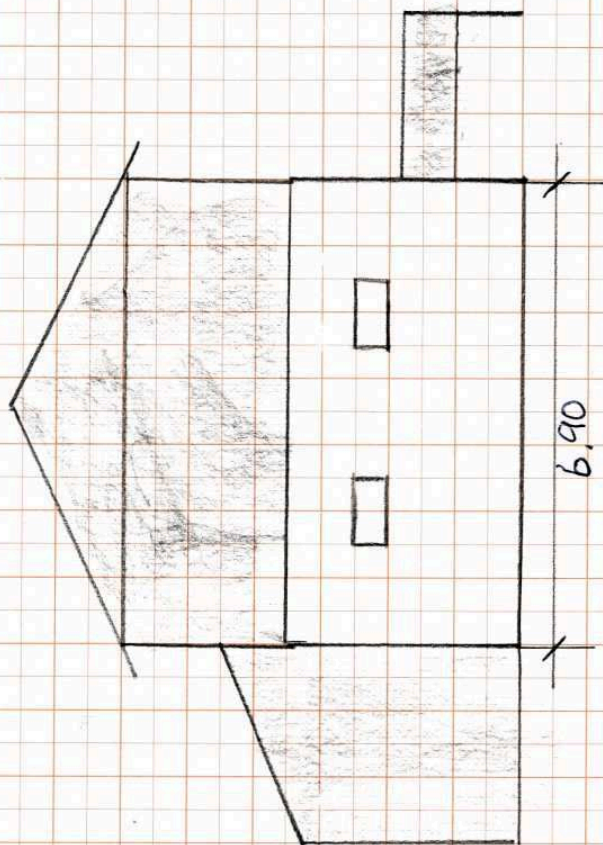
FRONT



Vedlegg 5



Vedlegg 6





RANA KOMMUNE

Ann Kristin Sletvik
Lensmann Olsens Vei 9 F
8613 MO I RANA

Mo i Rana, 08.08.2019

Saksnr.-dok.nr.
2019/2571-3

Arkivkode
99/242/46

Avd/Saksb
BSAK/TOBRE

Deres ref.

Ferdigattest - Garasje - Lensmann Olsens vei 9F (tidl. sak 2013/762)

Vi viser til søknad om ferdigattest for tilbygg med formål garasje, som vi mottok 07.08.2019.

Kommunens vedtak

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

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 02.05.2013.

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

Du kan klage på vedtaket

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

Har du spørsmål?

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

Med hilsen
Byggesak

Jan-Terje Strandås
seksjonsleder

Tone Breirem
saksbehandler
Tlf.: 75 14 52 21

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.

Adresse:

Rådhusplassen 2

Pb 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: + 47 75 14 50 00

Telefax: + 47 75 14 50 01

Internett: www.rana.kommune.no

E-post: postmottak@rana.kommune.no

Org.nr: 872 418 032

Bankgiro: 4516.23.78264

**Rana kommune**

Postadresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

E-post: postmottak@rana.kommune.no

Dato: 23.06.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Gnr:	99	Bnr:	242	Fnr:	46	Snr:	
Adresse:	Lensmann Olsens vei 9F, 8613 MO I RANA						

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.



Sportsalleen BRL

I lagets husordensregler tillates det ikke å holde husdyr uten spesiell tillatelse fra styret i hvert enkelt tilfelle.

I borettslagets generalforsamling den 25/5-89 ble det i utgangspunktet vedtatt å tillate hundehold.

Borettslavere som måtte være interessert i framtidig hundehold kan innhente søknadsskjemaer hos lagets leder eller hos Mo og Omegn BBL salgsavdeling. Lagets styre vil, når en søknad kommer inn, sørge for å innhente uttalelser fra naboer som bor vegg i vegg med søkeren.

DET GIS IKKE TILLATELSE TIL KATTEHOLD.

Undertegnede bekrefter å ha fått orientering om borettslagets bestemmelser.

Mo, den _____ 20 ____

Navn

Nabolagsprofil

Lensmann Olsens vei 9F - Nabolaget Selfors søndre/Brennsletta - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Husdyreiere



Offentlig transport

Selfors sykehjem Linje 2, 100, 200, 373	3 min 0.3 km
Mo i Rana stasjon Linje F7	8 min 4.4 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll	11 min

Skoler

Selfors barneskole (1-7 kl.) 159 elever, 10 klasser	1 min 0.1 km
Lynghheim skole (1-7 kl.) 272 elever, 17 klasser	20 min 1.8 km
Gruben barneskole (1-7 kl.) 423 elever, 21 klasser	6 min 2.7 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.) 824 elever, 49 klasser	6 min 2.4 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan 1420 elever, 76 klasser	4 min 2.5 km

«Fint miljø og nært naturen, mye sol og rolig nabolag.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Naboskapet

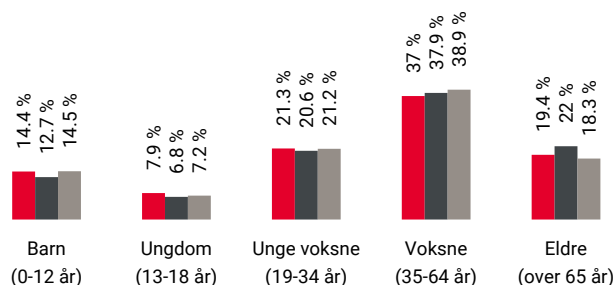
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Selfors søndre/Brennslett...	682	303
Mo i Rana	19 063	9 434
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Engveien barnehage (0-5 år) 49 barn	2 min 0.2 km
Selfors barnehage (1-5 år) 61 barn	4 min 0.4 km
Barnehagen Småtroll (1-5 år) 73 barn	17 min 1.4 km

Dagligvare

Coop Extra Selfors Post i butikk, PostNord	2 min 0.2 km
Rema 1000 Ranenget Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	13 min 1.1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



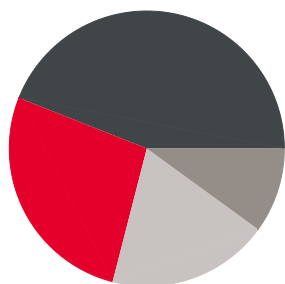
Gateparkering

Lett 90/100

Sport

	Selfors Idrettspark	0 min
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	0.1 km
	Sagbakken Idrettspark	18 min
	Ballspill, fotball, friidrett	1.6 km
	Feel24 Mo Gruben	6 min
	Family Sports Club Mo i Rana	7 min

Boligmasse



27% enebolig
44% rekkehus
10% blokk
19% annet

Varer/Tjenester



AMFI Mo i Rana

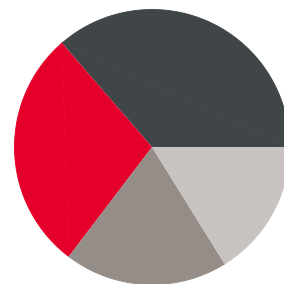
9 min



Ditt Apotek Ytteren

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
36% 6-12 år
19% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



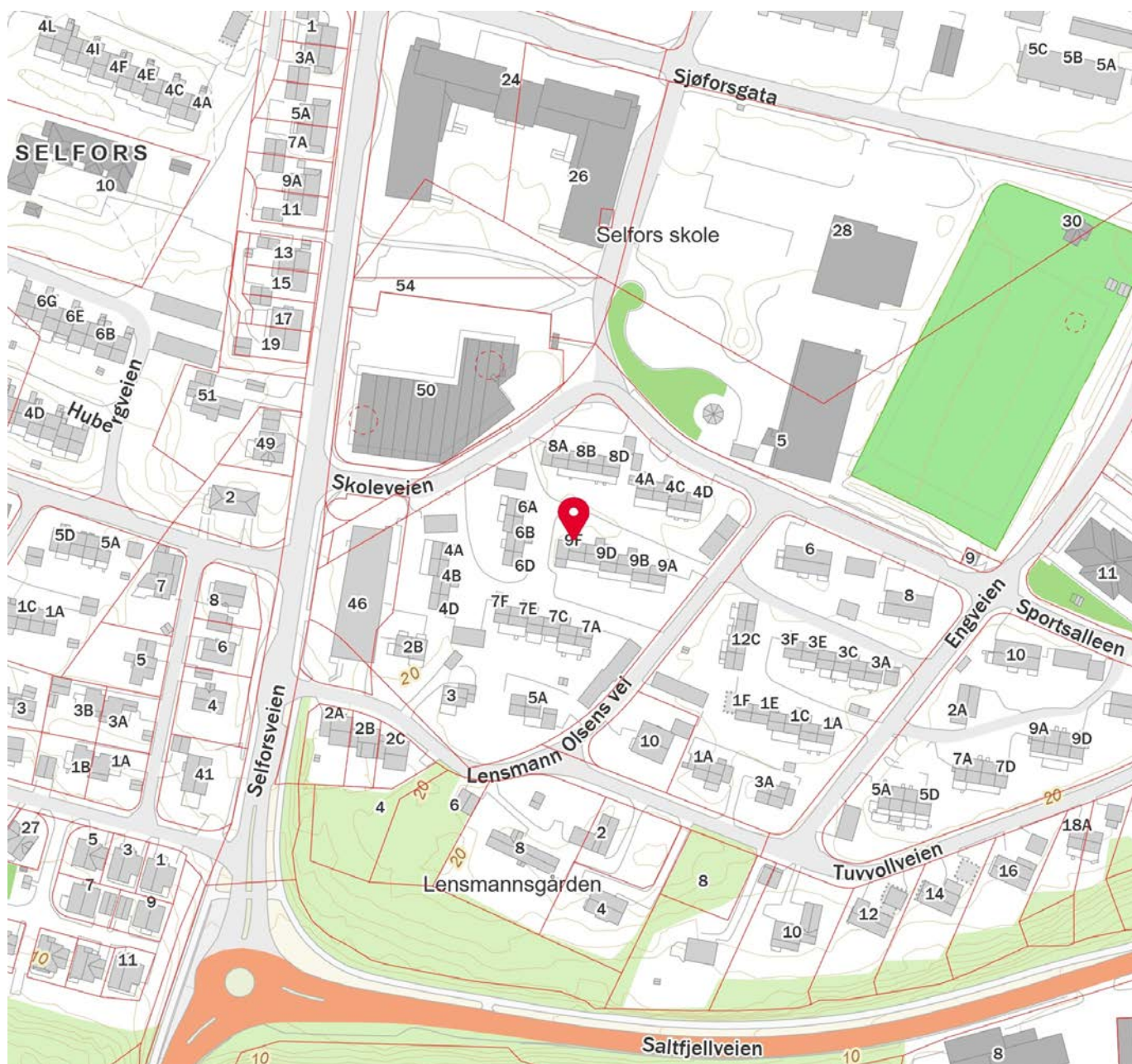
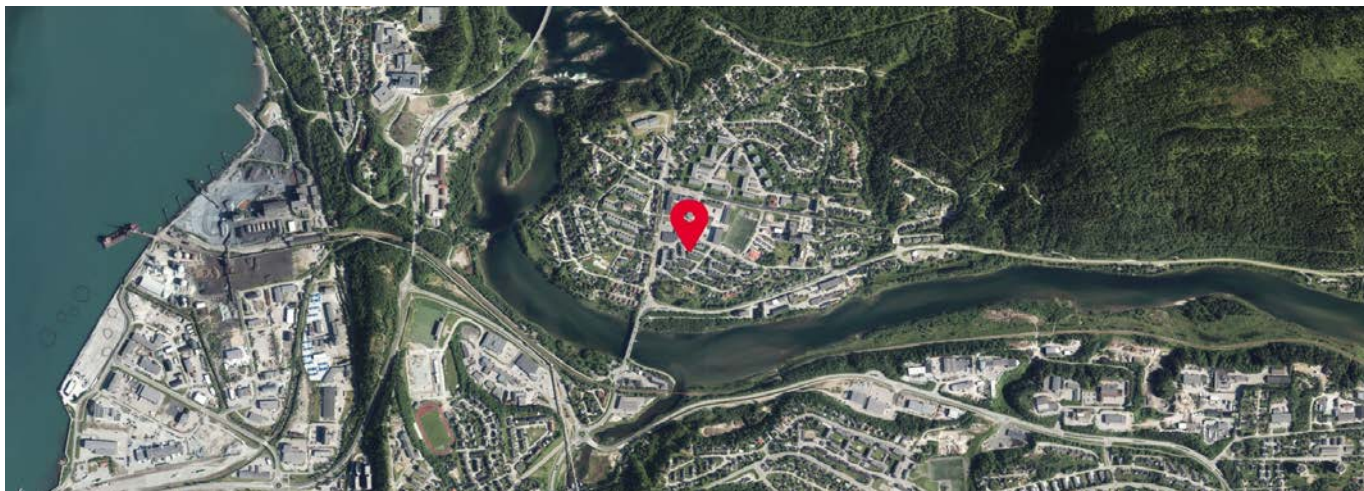
0%

44%

Selfors søndre/Brennsletta
Mo i Rana
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Lensmann Olsens vei 9F
8613 MO I RANA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomi Christian Johansen

Oppdragsnummer:

Telefon: 416 01 710
E-post: tomi.johansen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

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