

aktiv.



Utsikten 19A, 8610 MO I RANA

**Utbygd halvpart av tomannsbolig i
3 plan. Garasje. Vinterhage, utebod
og utsikt.**



Eiendomsmegler MNEF

Roger Clausen

Mobil 957 77 529
E-post roger.clausen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 502 845,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 204 235,-
Felleskostn.: Kr 8 012,-
Selger: Renate Løvlien
Henrik Mareno Mikalsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1956
BRA-i/BRA Total 143/163 kvm
Tomtstr.: 6423 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 21, bnr. 137
Andelsnr.: 36
Oppdragsnr.: 1807260015

Utbygd halvpart av tomannsbolig i 3 plan. Garasje. Vinterhage, utebod og utsikt.

Velkommen til Utsikten 19A.

Dette er boligen for deg som ønsker å bo i en halvpart av tomannsbolig i borettslag, med god plass til å samle venner og familie, ha egen garasje og nyte gode solforhold med sørvendt veranda.

Boligen har fin beliggenhet i feltet og lite innsyn. Innvendig holder boligen en delvis modernisert standard og tidligere eiere har i 2021-2024 modernisert både stue, kjøkken og soverom.

Boligen går over to etasjer og kjeller. Planløsningen er smart utformet med boarealet som stue, kjøkken og veranda/"vinterhage" i første etasje, og soveromsavdelingen med 3 soverom og badrom i andre etasje. Kjelleren er uinnredet og benyttes kun til rom for oppbevaring. Eldre vaskerom i kjeller.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	2
Bilder	4
Plantegning	18
Om eiendommen	22
Tilstandsrapport	37
Energiattest	78
Forbrukerinformasjon	143
Budskjema	145



Trivelig kjøkken plassert på hovedplan 1. etasje.



Utbygd halvpart av 2-m.bolig i 3 plan.

Tilbygget halvpart av vertikaldelt tomannsbolig, garasje og uthus/redskapsbod i Utsikten Borettslag. Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, med normal slitasjegrade alder og bruk tatt i betraktning. Noe moderniseringer må påregnes etter dagens krav. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

Egen hage med fine sol- og utsiktsforhold på eiendommen.

Beliggenheten er sentral på Gruben. Kort avstand til skole, barnehage, dagligvarebutikk, treningssenter m.m.

-Nærhet til det meste man trenger i hverdagen
-Terrasse og takterrasse på hagesiden

-Innholdsrik planløsning
-Tilbygget garasje, stue og inngangsparti (mangler kommunal godkjenning)
- Uthus/redskapsbod

Området byr på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt, med Klokkehagen elvepark like i nærheten - perfekt for turer, lek og aktiviteter både sommer og

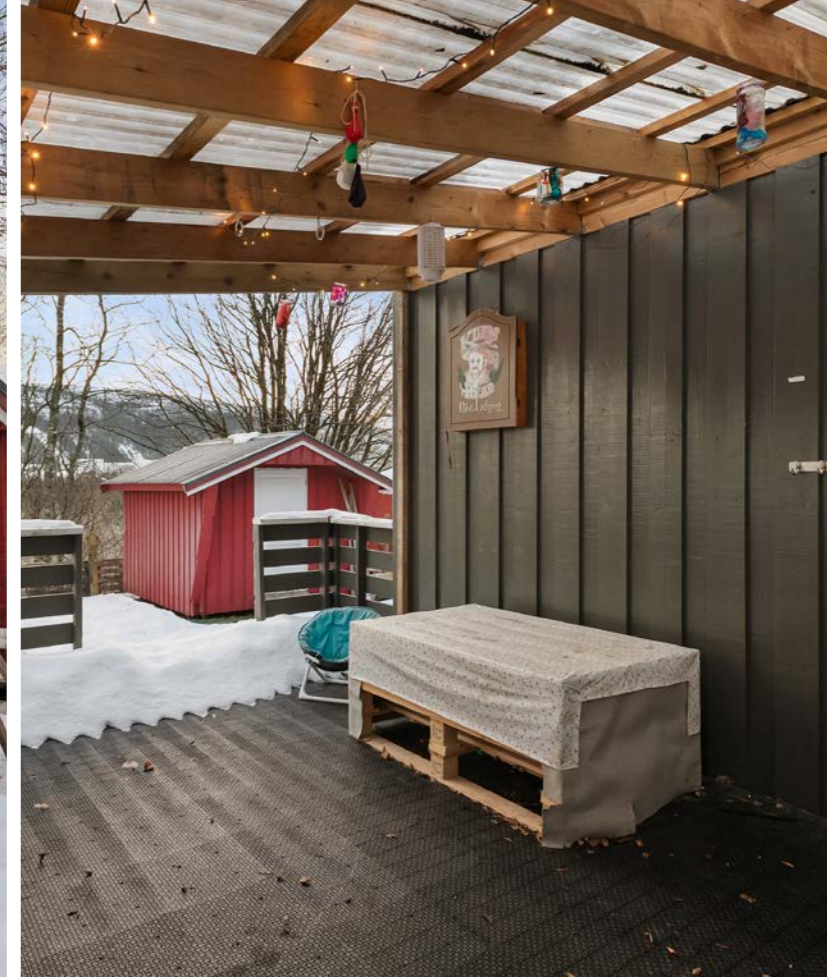
vinter. Mo sentrum og omegn tilbyr et bredt spekter av servicetilbud, kulturaktiviteter og shoppingmuligheter, inkludert kjøpesentre, nisjebutikker, kafeer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller og utdanningsinstitusjoner. Dette er boligen for deg som ønsker en perfekt kombinasjon av nærhet til byliv, skoler/ barnehager - samtidig som du bor i et rolig område.



Soverom 1 av totalt 3.







Stue. Dette er boligen for deg som ønsker å bo i en halvpart av tomannsbolig i borettslag, med god plass til å samle venner og familie, ha egen garasje og nyte gode solforhold med sørvendt veranda.

Velkommen til Utsikten 19A - Tilbygd halvpart avtomannsbolig i 3 plan. Garasje, terrasse, verandauthus og utsikt.



Boligen går over to etasjer og kjeller. Planløsningen er smart utformet med boarealet som stue, kjøkken og veranda/ "vinter-hage" i første etasje, og soveromsavdelingen med 3 soverom og badrom i andre etasje. Kjelleren er uinnredet.



Kjeller



Utsikten 10A

Plantegning

1. etasje



Utsikten 19A

3-D modellen er basert på en original. Noe avvikelse kan forekomme.
Innredning og møblering er utført av en innredningsarkitekt og fraviker virkeligheten.

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


2. etasje



Utsikten 19A

3-D modellen er basert på en original. Noe avvikelse kan forekomme.
Innredning og møblering er utført av en innredningsarkitekt og fraviker virkeligheten.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 143 kvm

BRA - e: 20 kvm

BRA totalt: 163 kvm

TBA: 29 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 49 kvm Trapperom, bod 1, bod 2, vaskerom, gang/bod, kjellerstue

1. etasje

BRA-i: 55 kvm Entré/gang, trapperom, kjøkken, stue

BRA-e: 20 kvm Garasje

2. etasje

BRA-i: 39 kvm Trapperom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 kvm Terrasse.

2. etasje

13 kvm Terrasse/balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente plantegninger av 1. etasje og 2. etasje fra byggeår. Det foreligger ikke plantegninger for kjelleretasjen. Det foreligger heller ikke godkjente tegninger for tilbygget inngangsparti, tilbygget stue med kjellerstue, eller den tilbygde garasjen. Se flere opplysninger under pkt. ferdigattest.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6423 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomtearealet er felles for borettslaget. Hver andel står for eget stell tomt. Tomten er opparbeidet med plen. Asfaltert utenfor inngangspartiet. Deler av asfalten er gravd opp i forbindelse med utskifting av vannledningen. Tomtestørrelse oppgitt av Helgeland BBL.

På hovedeiendommen til borettslaget er det registrert en liten ubebygde tomt, gnr. 21 bnr. 21 i Rana, som verken Rana kommune eller Helgeland BBL vet hvorfor er der. Her er svar fra Rana kommune; Grunnen til at den ligger der den ligger, er helt tilfeldig og vil neppe påvirke Utsikten 19 A. Grunneiendommen 21/21 vet vi ikke hvor ligger, men den er avgiver til 21/137. Vi anser forholdet som privatrettslig.

Beliggenhet

Andelsleilighet i tomannsbolig som har en sentral og familievennlig beliggenhet på Gruben, kun ca. 3 km fra sentrum av Mo i Rana. Innenfor en radius på 1 km finner du det meste du trenger i hverdagen - dagligvarebutikk, skole, barnehager, bensinstasjoner, idrettsanlegg og ulike forretninger.

Området byr på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt, med Klokkehagen elvepark like i nærheten - perfekt for turer, lek og aktiviteter både sommer og vinter.

Mo i Rana sentrum og omegn tilbyr et bredt spekter av servicetilbud, kulturaktiviteter og shoppingmuligheter, inkludert kjøpesentre,

nisjebutikker, kafeer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller og utdanningsinstitusjoner.

Dette er boligen for deg som ønsker en perfekt kombinasjon av nærhet til byliv, skoler og barnehager samt fellesskapsløsninger i borettslaget gir- samtidig som du bor i et rolig område med flotte naturomgivelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en halvpart av en tomannsbolig i borettslag. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende rekkehus/flermannsboliger, småhusbebyggelse og villaeiendommer.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er barnehager i Revelheigata, Vestvikheia og i Hammerveien.

Skolekrets

Ny barneskole med idrettshall på Gruben.

Offentlig kommunikasjon

Buss

Bygningssakkyndig

Verdi Eiendomstakst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt plate, grunnmur/kjelleryttervegger av betong. Dreneringen er fra ukjent årstall. Utvendig fuktsikring av grunnmursplast på fasade mot nord. Det er ukjent tilstand/alder på dreneringen. Det er ikke påvist

utvendig fuktsikring på fasade mot sør. Yttervegger av bindingsverk av tre fra byggeår. Yttervegger er utvendig tekket med stående kledning. Borettslaget utførte utskifting av bordkledningen i perioden ca. 2021–2022. Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater/panner av metall. Tilbygget inngangsparti er tekket med pappshingel. Lufting via raft. Loftskillet er isolert med ca. 15 cm isolasjon. Adkomst til kaldloftet via luke i himling i trappegangen.

Tilbygget inngangsparti: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2021. Vindu av tre med 2-lags glass fra 2008 i gangen. Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Takoverbygget terrasse på ca. 16 m2 med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2021. Vindu av tre med 2-lags glass fra 2008 i gangen. Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Takoverbygget terrasse på ca. 16 m2 med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm. Adkomst fra hage og via dør fra stuen. Takterrasse på ca. 13 m2 med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm. Utvendige trapper er oppført i tre. Trappen ved inngangspartiet har repos og rekkverk av tre, mens trinnene er utført i strekkmetall.

For ytterligere beskrivelse; se avsnittet "Tilstandsrapport".

Verditakst

Kr 2 700 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Utdrag fra selgers egenerklæring:

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Drenering, fukt og lekkasje

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

fellesarealer eller i andres enheter?

? Ja

Mus i vegg, firma kontaktet, gjort jobb ang musnetting rundt huset.

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

? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Spør sameiet

Beskrivelse av arbeidet: Ordnet musnetting.

Tekniske installasjoner

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

? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Th maskin

Beskrivelse av arbeidet: Lang ny hovedvannledning inn til huset.

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

? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: ES elektro

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp nye stikk, på stue, soverom og gang.

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring. Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

Se hele egenerklæring lenger bak i salgsoppgave.

Standard

Tilbygget halvpart av vertikaldelt tomannsbolig, garasje og uthus/redskapsbod i Utsikten Borettslag. Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, med normal slitasjegrاد alder og bruk tatt i betraktning. Noe moderniseringer må påregnes etter dagens krav. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

Egen hage med fine sol- og utsiktsforhold på eiendommen. Borettslaget har de siste årene gjennomgått oppgraderinger. Her kan blant annet nytt yttertak og flere

nye vindu nevnes. Innvendig er bolig blitt overflateoppusset og skiftet kjøkkeninnredning av tidligere eiere.

Beliggenheten er sentral på Gruben. Kort avstand til skole, barnehage, dagligvarebutikk, treningssenter m.m.

- Nærhet til det meste man trenger i hverdagen
- Terrasse og takterrasse på hagesiden
- Innholdsrik planløsning
- Tilbygget garasje, stue og inngangsparti (mangler kommunal godkjenning)
- Uthus/redskapsbod

Planløsning

Planløst der 1.etasje består av utbygd gang, trapperom, kjøkken og utvidet stue. Terrasse/ vinterhage. I 2.etasje har du alle 3 soverommene, loftsgang og bad/wc. Utgang til balkong over stuedelen. Bodarealer i kjelleretasjen.

Innvendig overflater

Gulv er tekket med laminat og belegg. Kjellergulv er av betong. Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I kjelleretasjen er det støpt såle direkte på grunnen.

Vegger er tekket med tapet, trepanel, malte plater. Kjellervegger er av betong.

Himlinger er tekket med himlingsplater, trepanel, mdf himlingspanel og malerpapp

Trapper/ innerdører

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje: Malt tett tretrapp med sving. Trappetrinnsteppe i inntrinn. Malt rekkverk av tre. Trapp mellom 1. etasje og

kjelleretasje: Malt tett tretrapp med belegg i inntrinn. Innvendig har boligen malte speildører.

Garderober

Plassbygde garderober på 2 soverom. Frittstående skap medtas.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Fliser og kjøkkenplater på vegger mellom benkeplater og overskap. Kjøkkenvask av stål med ett-greps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin. Integreert platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

VÅTROM

Bad

Baderomsinnredning med nedfelt servant med ett-greps blandebatteri. Gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Baderommet er av eldre dato, ingen dokumentasjon foreligger. Vegger er tekket med tapet. Himling er tekket med himlingsplater. Gulvet er tekket med malt perginol. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Eldre soilsluk.

Vaskerom

Vaskerommet er et grovkjellerrom med servant med tappekran og opplegg for vaskemaskin.

Gulvet er av betong. Plastsluk fra ukjent årstall i gulvet. Vegger er av betong. Himlingen er tekket med trepanel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.
Innvendig hovedstoppekran montert i trappegangen i kjelleretasjen.
Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2019, montert i stuen. Siste service på varmepumpen ble utført i 2025 opplyser eier.

Varmtvannsbereder av merket Evalet på ca. 200 liter.

El-anlegg

El-skap med automatsikringer og måler.
Overbelastningsvern 25 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.
- 1 stk. fordelerkurs med 16 amp. plassert i sikringsboks under sikringsskapet.

Gulvvarme:
Elektriske varmekabler på badet og i kjellerstuen.

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med utstyr for varsling og slukking av brann.

TILSTANDSGRADERINGER

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig. Takteking; Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert. Det er registrert mose på pappshingelen over inngangspartiet.
- Utvendig. Veggkonstruksjon; Utvendig; Under befaringen ble det oppdaget spor etter mus på

kaldloftet (muselort). På generelt grunnlag er det alltid usikkert mht. hvilke skader mus kan ha forårsaket i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.

- Utvendig. Takkonstruksjon/Loft; Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er registrert spor etter skadedyr/mus. Det er registrert eldre dampsperre i

takkonstruksjonen som kan ha noe begrenset effekt.

- Utvendig, Dører; Terrassedøren i 2. etasje er værslitt og vanskelig å lukke. Det er utettheter og mangler omramming rundt døren (mellom døren og vinduet).

- Utvendig, Balkonger, terrasser og rom under balkonger; Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. På generelt grunnlag er altaner/terrasser oppført over innredede rom å ansees som en risikokonstruksjon. Overvåk tilstand i henhold til eventuelle lekkasjer.

- Innvendig. Overflater; Enkelte overflater er av eldre dato og har noe bruksslitasje.

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

- Innvendig. Rom Under Terreng; Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Under befaringen ble det utført fuktmåling i trappegangen, hvor forhøyede fuktverdier ble registrert. Dette skyldes manglende fuktsperre mot grunnen. Boligen har innredede rom i kjelleren, og det kan ikke utelukkes at det finnes fuktskader i konstruksjonen. Innredede rom under terreng betraktes generelt som en risikokonstruksjon.

- Innvendig. Innvendige dører; Det er registrert noen

dører med løse dørvridere.

- Tekniske installasjoner. Vann- og avløpsledninger; Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vann- og avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner. Ventilasjon; Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner. Varmtvannstank; Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Tomteforhold. Fuktsikring og drenering; Det er ukjent tilstand/alder på dreneringen. Det er ikke påvist utvendig fuktsikring på fasade mot sør.

- Tomteforhold. Grunnmur og fundamenter; Grunnmuren har sprekkdannelse. Det er registrert noe avflassing av puss på grunnmuren.

- Tomteforhold. Utvendige vann- og avløpsledninger; Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

- Kjøkken. 1. etasje. Kjøkken. Overflater og innredning; Kjøkkeninnredningen har noe mindre avvik/bruksslitasje.

TG iU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt

- Innvendig. Kryp kjeller; Det er ikke adkomst til kryp kjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren. Ventilrist mangler.

- Våtrom. Kjeller. Vaskerom. Tilliggende konstruksjoner våtrom; Hulltaking er ikke foretatt da rommet inngår i bygningskonstruksjoner av mur/betong. Rommet er et grovkjellerrom.

- Utvendig. Dører; Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Terrassedøren i 2. etasje er

værslitt og vanskelig å lukke. Det er utettheter og mangler omramming rundt døren (mellom døren og vinduet).

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Utvendig. Utvendige trapper; Det er ikke montert rekkverk. Konsekvens/tiltak; Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- 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 målt på soverommet.

- Innvendig. Innvendige trapper; Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Tekniske installasjoner. Elektrisk anlegg; 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.

- Våtrom. 2. etasje. Bad. Generell; Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG3 settes på grunn av standardens strenge

krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt og sluk er oppbrukt. Konsekvens/tiltak; Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. - Våtrom. Kjeller. Vaskerom. Generell; Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Rommet er et grovkjellerrom og er ikke bygget opp som et våtrom med tilfredsstillende membran eller fuktsikring i henhold til gjeldende krav. Mer enn forventet levetid på sluk er oppbrukt. Konsekvens/tiltak; Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Se flere opplysninger om kostnadsestimat TG3 og tiltak/avvik i tilstandsrapport lenger bak i salgsoppgave.

Innbo og løsøre

Det vises til Norges Eiendomsmeglingsforbund sin liste over løsøre og tilbehør, som legges til grunn for salget dersom annet ikke fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Hvitevarer

Integrert platetopp og stekeovn medfølger handelen.

Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

Parkering i garasje og foran inngangspartiet.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring, polisenummer SP563238

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring, luft-til-luft varmepumpe og annen elektrisk oppvarming. Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2019, montert i stuen. Foretatt service i 2025. Elektriske varmekabler på badet og i kjellerstuen.

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke. Pipen ble sist feiet i 2025. Siste tilsyn utført i 2025.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning inklusiv andel fellesgjeld og omkostninger

2 700 000 (Prisantydning)

502 845 (Andel av fellesgjeld)

3 202 845 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger 300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt) 10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 204 235 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 213 135 (Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 215 935 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primærbolig

Kr 766 949 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 067 796 for år 2023

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn, dato 21.10.2025.

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

endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

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

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmeistring 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

Kommunale avgifter, renovasjon, bygningsforsikringer, forsikring garasje, kabel-TV/ internett, betjening av fellesgjeld, forretningsførsel, borettslagets vedlikeholdsansvar m.m. Felleskostnader sist regulert 01.01.2026.

Det kan komme renteendringer på borettslagets fellesgjeld, inkluderes flere tjenester i fellesutgiftene eller avgjørelser i borettslagets styre som kan påvirke de månedlige felleskostnadene. Det gjøres oppmerksom på at avgiften kan variere avhengig av forbruk. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling for kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8012

Andel Fellesgjeld

Kr 502 845

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

09.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Borettslaget har flytende rente på felleslån/ fellesgjeld, felleskostnader vil påvirkes i takt med evt. endringer i renten. Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesgjelden i borettslaget og felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling. Se spesifisering av felles gjeld lenger bak i salgsoppgave.

Andel fellesformue

Kr 5 988

Andel fellesformue dato

21.10.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Utsikten Borettslag

Organisasjonsnummer

948127997

Andelsnummer

36

Om borettslaget

Utsikten borettslag består av 98 leiligheter og ligger i Rana Kommune.

I løpet av året 2022 ble renoveringsprosjektet avsluttet samt oppgradering av lekeplasser. I anledning ferdigstilling av renovering ble det utført maling av flere objekter. I 2023 skal maling fortsettes, samt utbedringer. Øvrige bygg planlegges å ta etter dette, over de kommende årene. Innenfor de tilgjengelige økonomiske rammene.

Siste generalforsamling avholdt 27.03.2025.

Årsmelding m/regnskap og budsjett samt protokoll ligger bak i salgsoppgave.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifisering av lån:

Lånenummer: 93717054960, Svenska

Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 09.12.2025: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 57

Saldo per 09.12.2025: 45 106 284

Andel av saldo: 502 845

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2053)

Flytende rente

Innfrielse lån i DNB

Sikringsordning fellesgjeld

Sikring mot tap av felleskostnader i

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes

Sikringsordning AS org.nr. 998102391 fra

01.01.2013.

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett for borettslagets medlemmer, og medlemmer tilknyttet boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet. Forkjøpsretten avklares etter budaksept.

Ansiennitetsregler:

1 - Andelseiere i borettslaget

2 - Felles ansiennitet

2 - Medlem i MOBO

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

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning (lastes ned fra nett-salgsgavnen på FINN eller hjemmesider). Det må påregnes trappevask, dugnad, samt at det forefinnes konkrete regler om husdyrhold, fremleie og bruk av fellesarealer (om ikke annet er spesielt opplyst).

Dyrehold

Ved dyrehold skal brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget, jfr. § 5-11 fjerde ledd i borettslagsloven. Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling/styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad, plenklipping og snømåking må påregnes

Se nærmere om dette i ordensregler for Utsikten borettslag, datert 06.04.2022.

Forretningsfører

Forretningsfører

Helgeland Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 21, bruksnummer 137 i Rana kommune. Andelsnr. 36 i Utsikten Borettslag med orgnr. 948127997

Offentligrettslig pålegg

Fra hovedbølet, som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

20.10.2006 - Dokumentnr: 504589 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1833 Gnr:21 Bnr:21

Rettet i h.t. tgl. § 18. E.N. 06 11 2006

Ingen pengeheftelser skal medfølge andelen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, på verken opprinnelig bygg, tilbygd stue og inngangsparti eller garasje, verken hos Rana Kommune eller forretningsfører Helgeland BBL. Det er ikke lenger mulig å få utstedt ferdigattest, men det skulle foreligget midlertidig brukstillatelse for å lovlig ta bygget i bruk.

Det foreligger godkjente bygningstegninger for oppføring av firemannsbolig. Tegninger viser kun 1. og 2. etasje; så kjeller og loft kan ikke vurderes

lovlighet rundt. Tegninger stemmer i hovedsak, foruten følgende:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som kott, er i dag en del av trappegangen.
- Bruk av kjeller som varig opphold basert på bygningens byggemåte og byggetid er rommene trolig ikke godkjent for varig opphold.

Tilbygget stue, inngangsparti, pergola og garasje mangler godkjenning hos kommunen, og har dermed ukjent byggeår. Det er derfor ikke mulig for megler å vurdere hvilke regler som gjaldt for oppføringstidspunktet, og eventuelle konsekvenser. Det tas spesifikt forbehold om at denne bygningsmassen kan være ulovlig oppført.

Det er ikke mottatt dokumentasjoner på uthus/redskapsbod. Bygningen antas å være oppført som et tiltak som kunne være unntatt søknadsplikt etter plan- og bygningslovgivningen. Det bemerkes at tiltaket ikke er korrekt avsluttet med å registreres hos kommunen. Det tas imidlertid forbehold om at bygningen kan være oppført uten nødvendig tillatelse eller i strid med gjeldende regelverk. Kjøper overtar fullt ansvar og risiko for forholdet, herunder eventuelle pålegg fra kommunen om søknad, retting eller fjerning.

Det er borettslagets ansvar å sørge for at nødvendige dokumenter som byggegodkjente tegninger og ferdigattest er mottatt, kontrollert og godkjent hos Rana Kommune. Søknadspliktige, interne forandringer i leiligheten er den enkelte andelseiers ansvar. Kjøper overtar ansvar og risiko ved ovennevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet. Utvendig vannrør av plast fra 2024.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet. Utvendig avløpsledninger av ukjent type.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan

Området er regulert til boliger, lek og kjørevei iht. reguleringsplan for "Gruben", plan-ID 3003. Ikrafttredelse 27.11.1957.

Kommuneplan

Kommuneplan for Mo og omegn (KDP2013).

Ikrafttredelse 16.06.2014.

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.

Adgang til utleie

Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de to siste år. Framleie kan da skje for inntil tre år. Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker. Reglene fastsettes jfr. Borettslagsloven.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre

krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS.

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

Meglers vederlag

Meglerprovisjon kr. 46.000. I tillegg betales markedsføringspakke kr 12 000,- tilretteleggingshonorar kr 8 900,-, oppgjørshonorar kr 5 900,- og grunnboksopplysninger kr 430,-. Visningshonorar utover annonsert visning kr 2 000,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, grunnboksopplysninger, evt. visningshonorar samt rimelig vederlag for utført salgsarbeid. Alle priser er inkludert 25 % mva.

Ansvarlig megler

Roger Clausen
Eiendomsmegler MNEF
roger.clausen@aktiv.no
Tlf: 957 77 529

Ansvarlig megler bistås av

Roger Clausen
Eiendomsmegler MNEF

roger.clausen@aktiv.no
Tlf: 957 77 529

Oppdragstaker

REDE Eiendomsmegling Mo i Rana,
organisasjonsnummer 979159722
Ole Tobias Olsens gate 5,

Salgsoppgavedato

19.02.2026

Tilstandsrapport

🏠 Halvpert av tomannsbolig i borettslag med garasje

📍 Utsikten 19 A, 8610 MO I RANA

📖 RANA kommune

gnr. 21, bnr. 137

Andelsnummer 36

Markedsverdi

2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 17.11.2025

Rapportdato: 21.11.2025

Oppdragsnr.: 12315-2515

Referansenummer: GU1124

Autorisert foretak: Verdi Eiendomstakst 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

Jørgen Kulstad

Uavhengig Takstingeniør

Uavhengig Takstingeniør

dagottar@vet.no

jorgen@vet.no

411 11 466

955 55 229



Utsikten 19 A, 8610 MO I RANA
Gnr 21 - Bnr 137
1833 RANA

Verdi Eiendomstakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA



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 fuktspøk.

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, annek, 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
- løstørre 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 straffansvar.

Oppdragsnr.: 12315-2515

Befaringsdato: 17.11.2025

Side: 3 av 34

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, med normal slitasjegrad alder og bruk tatt i betraktning. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

Halvpert av tomannsbolig i borettslag med garasje - Byggeår: 1956

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taket er teknet med profilerte takplater av metall. Tilbygget inngangsparti er teknet med pappshingel. Taktekkingen var ved befaring snødekt og er utelukkende vurdert ut ifra alder. Nærmere undersøkelser må gjennomføres når taket er snøfritt. Yttervegger av bindingsverk av tre fra byggeår. Yttervegger er utvendig teknet med stående kledning. Borettslaget utførte utskifting av bordkledningen i perioden ca. 2021–2022. Saltak takkonstruksjon av tre. Lufting via raft. Loftskillet er isolert med ca. 15 cm isolasjon. Adkomst til kaldloftet via luke i himling i trappegangen.

Tilbygget inngangsparti: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2021. Vindu av tre med 2-lags glass fra 2008 i gangen. Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Takoverbygget terrasse på ca. 16 m² med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Takterrasse på ca. 13 m² med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm. Utvendige trapper er oppført i tre. Trappen ved inngangspartiet har repos og rekkverk av tre, mens trinnene er utført i strekkmessing.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Gulv er teknet med laminat og beleg. Kjellergulv er av betong.

Vegger er teknet med tapet, trepanel, malte plater. Kjellervegger er av betong.

Himlinger er teknet med himlingsplater, trepanel, mdf himlingspanel og malerpapp. 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 og sotluke/feieluke. Popen ble sist feiet i 2025. Siste tilsyn utført i 2025. Tilstanden for pipe og ildsted er vurdert på bakgrunn av vedlagte tilsynsrapport fra brann/feiertilsyn. Gulvet er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er blindkjeller under tilbygget inngangsparti, og det er ingen mulighet for inspeksjon.

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje: Malt tett tretrapp med sving. Trappetrinnstepe i inntrinn. Malt rekkverk av tre.

Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje: Malt tett tretrapp med beleg i inntrinn. Innvendig har boligen malte speildører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Baderommet er av eldre dato, ingen dokumentasjon foreligger. Vegger er teknet med tapet. Himling er teknet med himlingsplater. Gulvet er teknet med malt pergulinol. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Eldre soilsluk. Baderomsinnredning med nedfelt servant med ett-greps blandebatteri. Gulvmontert toalett og dusjkabinett. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

Vaskerom
Vaskerommet er et grovkjellerrom med servant med tappekran og opplegg for vaskemaskin. Gulvet er av betong. Plastsluk fra ukjent årstall i gulvet. Vegger er av betong. Himlingen er teknet med trepanel. Hulltaking er ikke foretatt da rommet inngår i bygningskonstruksjoner av mur/betong. Rommet er et grovkjellerrom.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Laminerte skrog med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Fliser og kjøkkenplater på vegger mellom benkeplater og overskap. Kjøkkenvask av stål med ett-greps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin. Integrert platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Innvendig hovedstoppekran montert i trappegangen i kjelleretasjen. Det er avløpsrør av plast og støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon. Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2019, montert i stuen. Siste service på varmepumpen ble utført i 2025 opplyser eier. Varmtvannsbereider av merket Eualet på ca. 200 liter. El-skap med automatsikringer og måler. Overbelastningsvern 25 amp. 3-pol. - 1 stk. fordelerkurser med 20 amp. - 2 stk. fordelerkurser med 16 amp. - 3 stk. fordelerkurser med 10 amp. - 1 stk. fordelerkurs med 16 amp. plassert i sikringsboks under sikringskapet.

Beskrivelse av eiendommen

Gulvvarme:

Elektriske varmekabler på badet og i kjellerstuen.

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med utstyr for varsling og slukking av brann

TOMTEFORHOLD

Dreneringen er fra ukjent årstall.

Utvendig fuktsikring av grunnmursplast på fasade mot nord.

Bygningen har betonggrunnmur.

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendig avløpsledninger av ukjent type.

Utvendig vannrør av plast fra 2024.

[Gå til side](#)

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	163 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	163 m ²
Totalpris	3 150 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 300 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Halvpart av tomannsbolig i borettslag med garasje

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

Det foreligger godkjente plantegninger av 1. etasje og 2. etasje fra byggeår. Det foreligger ikke plantegninger for kjelleretasjen. Det foreligger heller ikke godkjente tegninger for tilbygget inngangsparti, tilbygget stue med kjellerstue, eller den tilbygde garasjen.

I ettertid er det blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

1. etasje:

- 1. etasjen i den opprinnelige delen stemmer i all hovedsak med dagens bruk.

2. etasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som kott, er i dag en del av trappegangen. (søknadspliktig endring)

Kjelleretasje:

- Det foreligger ikke godkjente tegninger av kjelleretasjen, lovligheten av rominndelingen i kjelleretasjen er derfor ikke vurdert.

Utvendig:

- Det foreligger ikke godkjente fasadetegninger av boligen.

Tilbygg:

- Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger av noen av tilbyggene.

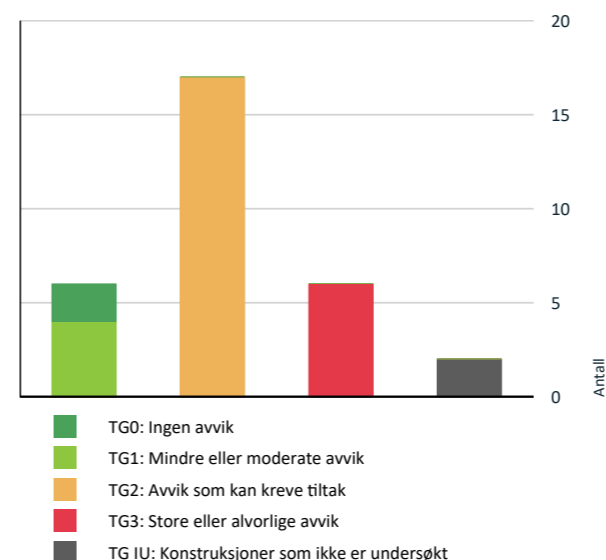
Anbefaling:

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke kommunen om bruksendring/godkjenning av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet.

Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

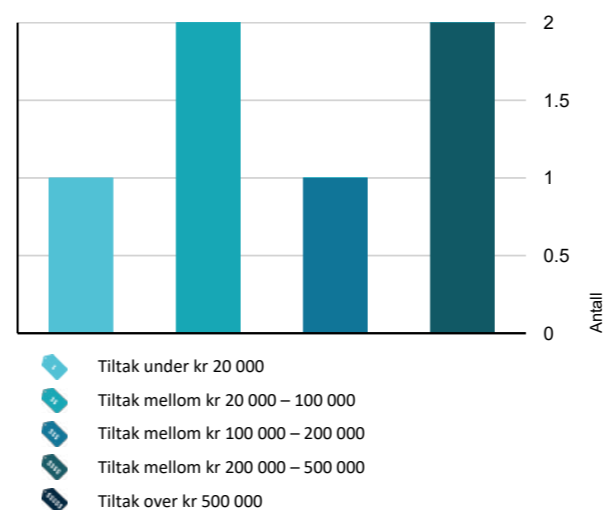
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at markedsprisen er vurdert med den forutsetning at alle eiendommens bygg og planløsninger er lovlig satt opp/ lovlig å bruke. Det er med andre ord ikke gitt fratrukk for manglende brukstillatelser, ferdigattester, bruksendringer og lignende.

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler på generelt grunnlag å søke kommunen om bruksendring/godkjenning av alle søknadspliktige endringer (endring fra tilleggsdel til hoveddel eller fra hoveddel til tilleggsdel). Kostnader i sakens forbindelse; byggeteknisk rådgivning, kommunale saksbehandlingsgebyr, eventuelle plan- og fasadetegninger og juridisk bistand, vil tilkomme. Kostnader til eventuelle byggetekniske endringer/utbedringer eller andre uforutsette utgifter vil også kunne tilkomme.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av tomannsbolig i borettslag med garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Under 20 000

! 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 målt på soverommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

El-skap med automatsikringer og måler.
Overbelastningsvern 25 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.
- 1 stk. fordelerkurs med 16 amp. plassert i sikringsboks under sikringskapet.

Gulvvarme:
Elektriske varmekabler på badet og i kjellerstuen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt og sluk er oppbrukt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Rommet er et grovkjellerrom og er ikke bygget opp som et våtrom med tilfredsstillende membran eller fuktsikring i henhold til gjeldende krav. Mer enn forventet levetid på sluk er oppbrukt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG 1 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Krypkkjeller [Gå til side](#)

Det er ikke adkomst til krypkkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkkjelleren.

Ventilrist mangler.

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er registrert mose på pappshingelen over inngangspartiet.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Under befaringen ble det oppdaget spor etter mus på kaldloftet (muselort). På generelt grunnlag er det alltid usikkert mht. hvilke skader mus kan ha forårsaket i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert spor etter skadedyr/mus.
Det er registrert eldre dampspærre i takkonstruksjonen som kan ha noe begrenset effekt.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Terrassedøren i 2. etasje er værslitt og vanskelig å lukke. Det er utettheter og mangler omramming rundt døren (mellom døren og vinduet).

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

På generelt grunnlag er altaner/terrasser oppført over innredede rom å ansees som en risikokonstruksjon.
Overvåk tilstand i henhold til eventuelle lekkasjer.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte overflater er av eldre dato og har noe bruksslitasje.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Sammendrag av boligens tilstand

Under befaringen ble det utført fuktmåling i trappegangen, hvor forhøyede fuktverdier ble registrert. Dette skyldes manglende fuktsperre mot grunnen.

Boligen har innredede rom i kjelleren, og det kan ikke utelukkes at det finnes fuktskader i konstruksjonen. Innredede rom under terreng betraktes generelt som en risikokonstruksjon.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert noen dører med løse dørvridere.

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

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

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

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

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

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

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ukjent tilstand/alder på dreneringen.
Det er ikke påvist utvendig fuktsikring på fasade mot sør.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Det er registrert noe avflassing av puss på grunnmuren.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

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

Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har noe mindre avvik/bruksslitasje.

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 tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

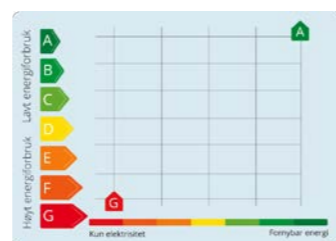
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **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

HALVPART AV TOMANNSBOLIG I BORETTLAG MED GARASJE



Byggeår
1956

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligen var ved befarings bebodd av eier.

Standard

Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning. Enkelte oppgraderinger må likevel påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje. Les tilstandsrapporten nøye for utfyllende informasjon.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Boligen er tilbygget med entré/inngangsparti. Det foreligger ikke godkjente tegninger eller ferdigattest for tilbygget.
Tilbygg	Boligen er tilbygget med kjellerstue og stue. Det foreligger ikke godkjente tegninger eller ferdigattest for tilbygget.
Tilbygg	Boligen er tilbygget med garasje. Det foreligger ikke godkjente tegninger eller ferdigattest for garasjen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med profilerte takplater av metall. Tilbygget inngangsparti er tekket med pappshingel. Taktekkingen var ved befarings snødekt og er utelukkende vurdert ut ifra alder. Nærmere undersøkelser må gjennomføres når taket er snøfritt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er registrert mose på pappshingelen over inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Mose bør fjernes fra pappshingelen for å forhindre opphopning av fukt, som kan føre til redusert levetid og økt risiko for lekkasjer i tekkingen.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre fra byggeår. Yttervegger er utvendig tekket med stående kledning. Borettslaget utførte utskifting av bordkledningen i perioden ca. 2021–2022.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Under befarings ble det oppdaget spor etter mus på kaldloftet (muselort). På generelt grunnlag er det alltid usikkert mht. hvilke skader mus kan ha forårsaket i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres nærmere undersøkelser angående hvilke eventuelle skader mus kan ha gjort i vegger. Utskifting av museskadet isolasjon må påregnes. Det er i ettertid utført tiltak med kontroll og montering av musesperre der det manglet.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre.
Lufting via raft.
Loftskillet er isolert med ca. 15 cm isolasjon.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i trappegangen.

Tilbygget inngangsparti: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert spor etter skadedyr/mus.

Det er registrert eldre dampsperre i takkonstruksjonen som kan ha noe begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det må utføres nærmere undersøkelser angående eventuelle skader som skadedyr/mus kan ha forårsaket. Utskifting av museskadet isolasjon må påregnes. Utskifting av dampsperran i takkonstruksjonen bør påregnes ved fremtidig renovering.



Det er registrert spor etter skadedyr/mus.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2021.
Vindu av tre med 2-lags glass fra 2008 i gangen.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Terrassedøren i 2. etasje er værslitt og vanskelig å lukke. Det er utettheter og mangler omramming rundt døren (mellom døren og vinduet).

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utskifting av døren bør påregnes.

Tilstandsrapport



Terrassedøren er værslitt.



Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygget terrasse på ca. 16 m² med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm.
Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Takterrasse på ca. 13 m² med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm.

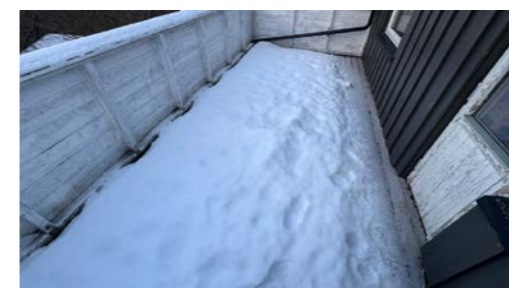
Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

På generelt grunnlag er altaner/terrasser oppført over innredede rom å ansees som en risikokonstruksjon. Overvåk tilstand i henhold til eventuelle lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.



Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper er oppført i tre. Trappen ved inngangspartiet har repos og rekkverk av tre, mens trinnene er utført i strekkmetall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



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

Frittstående redskapsbod

Enkel beskrivelse:

Utebod på ca. 8 m².

Gulv av bjelkelag av tre fundamentert på søyler.

Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre, utvendig tekket med stående kledning.

Saltak takkonstruksjon utvendig tekket med A-profilerte takplater av metall.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.



INNVEDIG

TG 2 Overflater

Gulv er tekket med laminat og belegg. Kjellergulv er av betong.

Vegger er tekket med tapet, trepanel, malte plater. Kjellervegger er av betong.

Himlinger er tekket med himlingsplater, trepanel, mdf himlingspanel og malerpapp

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte overflater er av eldre dato og har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater med bruksslitasje bør vurderes for vedlikehold eller oppgradering ved behov.

Konsekvensen av å ikke utbedre er hovedsakelig estetisk.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- 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 målt på soverommet.

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.

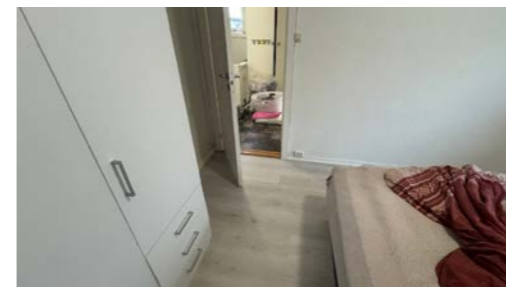
Kostnadsestimat er for oppretting av planavvik, og tar ikke hensyn til:

- Dimensjonering og forsterkning av ekstra vekt som avrettningsmassen vil tilføre.

- Bytting av overflater.

- Endringer knyttet til løfting/heving av dører og åpninger etc.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Største målte planavvik er målt på soverommet.

TG 2 Radon

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.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feiluke.

Pipen ble sist feiet i 2025.

Siste tilsyn utført i 2025.

Tilstanden for pipe og ildsted er vurdert på bakgrunn av vedlagte tilsynsrapport fra brann/feiertilsyn.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Under befaringen ble det utført fuktmåling i trappegangen, hvor forhøyede fuktverdier ble registrert. Dette skyldes manglende fuktsperre mot grunnen.

Boligen har innredede rom i kjelleren, og det kan ikke utelukkes at det finnes fuktskader i konstruksjonen. Innredede rom under terreng betraktes generelt som en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Ved innredning av kjellerrom, er det viktig å sørge for tilfredsstillende konstruksjonsoppbygging.



Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.



Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

TG 1J Kryp Kjeller

Det er blindkjeller under tilbygget inngangsparti, og det er ingen mulighet for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Ventilrist mangler.

Konsekvens/tiltak

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

Ventilrist må monteres.



Ventilrist mangler.

TG 3 Innvendige trapper

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje: Malt tett tretrapp med sving. Trappetrinnsteppede i inntrinn. Malt rekkverk av tre.

Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje: Malt tett tretrapp med beleg i inntrinn.

Vurdering av avvik:

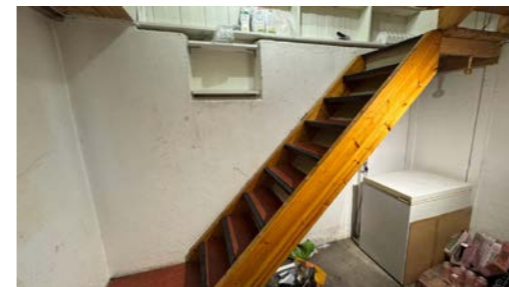
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Det er ikke montert rekkverk.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte speildører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noen dører med løse dørvridere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørvridere bør kontrolleres og skrur fast for å sikre funksjon og forhindre at de løsner ytterligere eller skader dørbildet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderommet er av eldre dato, ingen dokumentasjon foreligger.

Vegger er tekket med tapet.

Himling er tekket med himlingsplater.

Gulvet er tekket med malt pergino. Det er elektriske varmekabler i gulvet.

Eldre soisluk.

Baderomsinnredning med nedfelt servant med ett-greps blandebatteri.

Gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt og sluk er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



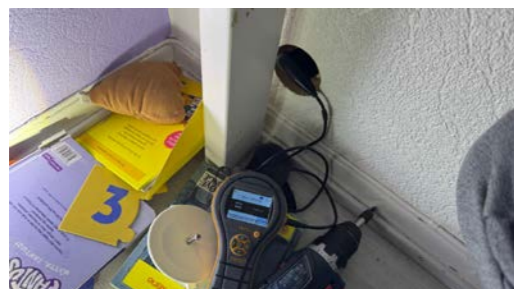
Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet er et grovkjellerrom med servant med tappekran og opplegg for vaskemaskin. Gulvet er av betong. Plastsluk fra ukjent årstall i gulvet. Vegger er av betong. Himlingen er tekket med trepanel.

Vurdering av avvik:

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

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Rommet er et grovkjellerrom og er ikke bygget opp som et våtrom med tilfredsstillende membran eller fuktsikring i henhold til gjeldende krav. Mer enn forventet levetid på sluk er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Kontroll av sluk.

KJELLER > VASKEROM

TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet inngår i bygningskonstruksjoner av mur/betong. Rommet er et grovkjellerrom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Laminerte skrog med profilerte fronter.
Laminerte benkeplater.
Fliser og kjøkkenplater på vegger mellom benkeplater og overskap.
Kjøkkenvask av stål med ett-greps blandebatteri.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Integrert platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har noe mindre avvik/brukslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Umiddelbare tiltak ansees ikke som nødvendig.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Innvendig hovedstoppekran montert i trappegangen i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

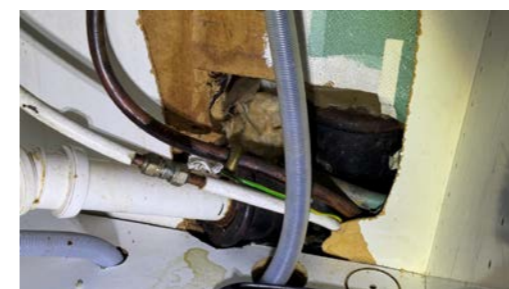
Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Eldre avløpsrør av soil.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2019, montert i stuen.
Siste service på varmepumpen ble utført i 2025 opplyser eier.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av merket Eualet på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-skap med automatsikringer og måler.

Overbelastningsvern 25 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

- 1 stk. fordelerkurs med 16 amp. plassert i sikringsboks under sikringsskapet.

Gulvvarme:

Elektriske varmekabler på badet og i kjellerstuen.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

El-installasjonen er fra forskjellige årstall.

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

Ukjent Samsvarserklæring er ikke fremvist

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Samsvarserklæring foreligger ikke.

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

Ja Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 04.05.2018. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av

Tilstandsrapport

elektroinstallatør.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja Eier opplyser at det kan forekomme at sikringen løses ut i kjellerstuen.

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

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

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 er observert muselort på kaldloftet. På bakgrunn av dette anbefales det at el-anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet, da det ikke kan utelukkes at skadedyr har gjort skade på skjult elektrisk anlegg.

Kabler er ikke tilfredsstillende festet (TG3).

Kursfortegnelsen er ikke i samsvar med antall sikringer (TG2).

Kabelinnføringer i sikringsskap er ikke tilfredsstillende tettet. (TG3)

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Kontroll av el-skap og kursfortegnelse.



Kabler er ikke tilfredsstillende festet (TG3).



Kabelinnføringer i sikringskap er ikke tilfredsstillende tett. (TG3)

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 utstyr for varsling og slukking av brann

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

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra ukjent årstall.
Utvendig fuktsikring av grunnmursplast på fasade mot nord.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ukjent tilstand/alder på dreneringen.
Det er ikke påvist utvendig fuktsikring på fasade mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert noe avflassing av puss på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Grunnmuren har sprekkdannelser.



Grunnmuren har sprekkdannelser.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendig avløpsledninger av ukjent type.
Utvendig vannrør av plast fra 2024.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

163 m²/143 m²

Halvpart av tomannsbolig i borettslag med garasje:
Entré, 3 Trapperom, Kjøkken, Stue, Garasje, 3
Soverom, Bad, 2 Bod, Vaskerom, Gang, Kjellerstue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 300 000

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

3 150 000

Tillegg for andel fellesformue + 59 808

Fradrag for andel felles gjeld - 502 845

Konklusjon markedsverdi

2 700 000

Markedsvurdering

Leiligheten 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 skjønsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

MARKEDSVERDI 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 skjønsmessig 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. Teknisk verdi har i så måte liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens markedsverdi/salgverdi. Dette til orientering.

Generell informasjon om markedsprisvurderingen fra takstingeniøren:

Det bemerkes at markedsprisen er vurdert med den forutsetning at alle eiendommens bygg er lovlig satt opp/lovlig å bruke. Det er med andre ord ikke gitt fratrukk for manglende brukstillatelser, ferdiggatetter, bruksendringer og lignende.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Utsikten 2 D ,8610 MO I RANA 92 m ² 1956 3 sov	06-11-2022	2 800 000	2 800 000	536 917	3 336 917	36 271
2 Utsikten 13 B ,8610 MO I RANA 107 m ² 1956 3 sov		3 200 000		514 734	514 734	31 750
3 Utsikten 2 A ,8610 MO I RANA 108 m ² 1956 3 sov	28-10-2024	3 400 000	3 190 000	516 406	3 706 406	30 380
4 Utsikten 19A ,8610 MO I RANA 110 m ² 1956 3 sov	23-05-2024	2 800 000	2 700 000	513 648	3 213 648	22 631
5 Coldevins gate 11 ,8610 MO I RANA 134 m ² 1956 3 sov	22-08-2024	2 800 000	2 900 000		2 900 000	20 714

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 korrigerert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader til borettslaget:	Kr.	92 148
Normale årlige innvendige vedlikeholdskostnader av boligen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	18 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	110 000

Teknisk verdi bygninger		
Halvpart av tomannsbolig i borettslag med garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 060 000
Sum teknisk verdi - Halvpart av tomannsbolig i borettslag med garasje	Kr.	2 450 000

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

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedsstilpasning 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.	3 300 000

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

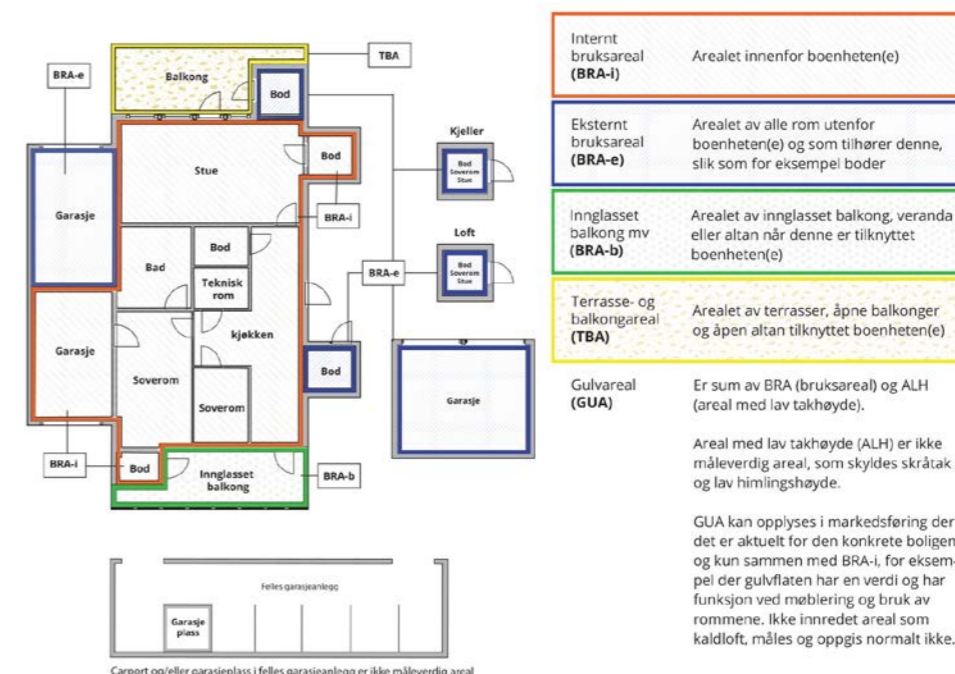
Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Halvpart av tomannsbolig i borettslag med garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	55	20		75	16
2. etasje	39			39	13
Kjeller	49			49	
SUM	143	20			29
SUM BRA	163				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, trapperom, kjøkken, stue	Garasje	
2. etasje	Trapperom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad		
Kjeller	Trapperom, bod 1, bod 2, vaskerom, gang/bod, kjellerstue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente plantegninger av 1. etasje og 2. etasje fra byggeår. Det foreligger ikke plantegninger for kjelleretasjen. Det foreligger heller ikke godkjente tegninger for tilbygget inngangsparti, tilbygget stue med kjellerstue, eller den tilbygde garasjen. I ettertid er det blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

1. etasje:

- 1. etasjen i den opprinnelige delen stemmer i all hovedsak med dagens bruk.

2. etasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som kott, er i dag en del av trappegangen. (søknadspiktig endring)

Kjelleretasje:

- Det foreligger ikke godkjente tegninger av kjelleretasjen, lovligheten av rominndelingen i kjelleretasjen er derfor ikke vurdert.

Utvendig:

- Det foreligger ikke godkjente fasadetegninger av boligen.

Tilbygg:

- Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger av noen av tilbyggene.

Anbefaling:

- Verdi EiendomsTakt AS anbefaler å søke kommunen om bruksendring/godkjenning av alle nevnte søknadspiktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

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)
Halvpart av tomannsbolig i borettslag med garasje	135	28

Kommentar

Halvpart av tomannsbolig i borettslag med garasje

Det bemerkes at garasjen er medtatt i boligens bruksareal spesifisert som S-ROM. Arealet av garasjen er også benevnt som BRA-e (eksternt bruksareal) iht. til de nye arealretningslinjene fra 2023.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.11.2025	Jørgen Kulstad	Takstingeniør
	Henrik Mareno Mikalsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	21	137		0	6423.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Utsikten 19 A

Hjemmelshaver

Utsikten Borettslag

Kommentar

Angitte tomteareal er felles for borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomst dokumenter
/UTSIKTEN BORETTSLAG	948127997		HELBO (Helgeland Boligbyggelag)	Mikalsen Henrik Mareno, Løvlien Renate



Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
36	100	6 200	59 808	502 845 21.10.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	9 800
Omløpsmidler:		6 195 952	Samlet innskuddskapital: 484 200
Kortsiktig gjeld (-)	-	743 284	Langsiktig gjeld (+): + 45 440 305
Disponible midler:		5 452 668	Langsiktig gjeld og innskuddskapital: 45 924 505

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til på Gruben/Grubhei, om lag 4 km. fra sentrum av Mo i Rana. Fra eiendommen er det kort avstand til dagligvareforretninger, barneskole, barnehager og busstopp. Fine tur- og rekreasjonsmuligheter i Klokkehagen elvepark både sommer og vinter.

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

Området er regulert til boliger, lek og kjørevei iht. reguleringsplan for "Gruben", plan-ID 3003. Ikrafttredelse 27.11.1957.

Om tomten

Eiet tomt på 6 423,5 m2. Tomtearealet er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med plen. Asfaltert utenfor inngangspartiet. Deler av asfalten er gravd opp i forbindelse med utskifting av vannledningen.

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 eller særskilt relevante 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
2 - Felles ansiennitet
2 - Medlem i Helgeland BBL

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en halvpart av en tomannsbolig i borettslag. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende rekkehus/flermannsboliger, småhusbebyggelse og villaeiendommer.

Oppvarming

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

Parkering

Parkering i garasje og foran inngangspartiet.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:
Støpt plate, grunnmur/kjelleryttervegger av betong.
Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre utvendig tekket med stående kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater/panner av metall.
For ytterligere beskrivelse; se avsnittet "Tilstandsrapport".

Felleskostnader

Månedlige fellesutgifter til borettslaget er på kroner 7 679,-.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
766 949	2023	Beløpet gjelder bolig brukt som primærbolig. Som sekundærbolig er ligningsverdien kr. 3 067 796,-.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	SP563238			
Kommentar Forsikringen gjelder alle enhetene i borettslaget. Årlige forsikringsutgifter dekkes gjennom felleskostnader.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.11.2025	Selgers egenerklæring er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	8	Nei
Ambita/Infoland	17.11.2025	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	108	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	10.11.2025	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Energiattest	20.11.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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/GU1124>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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

Forespørsel om elektrisk anlegg i Utsikten 19 A, 8610 MO I RANA.

Navn nettkunde: MIKALSEN HENRIK MARENO
Målnummer: 6970631403272163
Anlegget ble sist kontrollert: 04.05.2018
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Renate Løvlien

Henrik Mareno Mikalsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Utsikten 19A

8610 MO I RANA

1833-21/137/0/0

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 1807260015 1



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Mus i vegg, firma kontaktet, gjort jobb ang musnetting rundt huset

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Spør sameiet

Beskrivelse av arbeidet: Ordnet musnetting



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Th maskin

Beskrivelse av arbeidet: Lang ny hovedvannledning inn til huset.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: ES elektro

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp nye stikk, på stue, soverom og gang.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?



♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

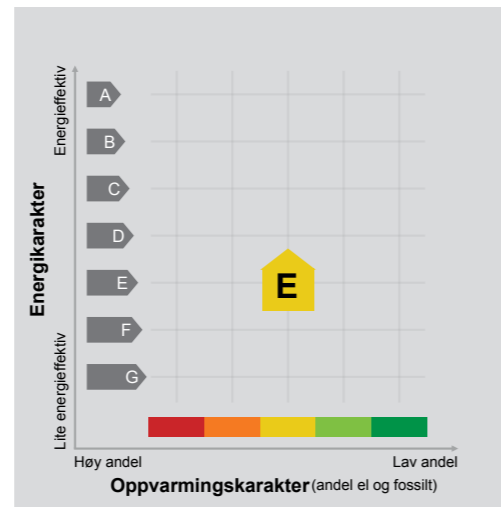
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

Fremtind

ENERGIATTEST



Adresse	Utsikten 19A
Postnummer	8610
Sted	MO I RANA
Kommunenavn	Rana
Gårdsnummer	21
Bruksnummer	137
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300343065
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-191816
Dato	20.11.2025



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)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montere automatikk på utebelysning

- Etterisolering av yttervegg
- Fyr riktig med ved

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:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1956
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	143
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe 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>)

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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 utendørs

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: Montering tetningslister

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

Tiltak 9: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 10: 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 11: 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.

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: 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 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: 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 17: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 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.

VEDTEKTER

For Utsikten borettslag org nr. 948 127 997

tilknyttet AL Mo og Omegn boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18.01.57, sist endret i generalforsamling den 06.04.22.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Rana kommune og har forretningskontor i Rana kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen

holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

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 brukeren 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 oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l. Ved stort snøfall har andelseier ansvar for å få foretatt måking av tak på boligen og tildelt garasje.

(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.

(8) Ved oppgradering fra soil-sluk til slukløsning i henhold til sist gjeldende teknisk forskrift, kompenserer borettslaget andelseier med fast sats kr 4.000,-. Dette gjøres under forutsetning at arbeidet utføres av godkjent firma. Sats utbetales etter at dokumentasjon på arbeid foreligger.

(9) Ved skifte av varmtvannsbereder pga. alder, 30 år og eldre kan styret gi tilskudd til andelseier på kr 4.000,-. Dette forutsetter at beredere plasseres i kjeller ved skifte. Ved flytting av bereder til kjeller gis et tilskudd på kr 2.000,-. Behov for skifte som kan gi støtte, skal godkjennes av styret i forkant.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og

utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor 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.

Ordensregler for Utsikten borettslag

1. Formål og omfang

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

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

Dersom boligselskapet, gjennom styret utarbeidet særlige regler for parkering, garasjer, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene. Disse gjøres tilgjengelig på portal og i papirutgave(moborana.portal.bbl.no/)

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 22:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 22:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- Klipping av plen og vedlikehold av utvendig areal i tilknytning til bolig. Hageavfall deponeres ved hageavfallsanlegg eller på anvist plass.
- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- Rydde snø ved behov og der maskiner/brøytemannskap ikke har tilkomst.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, eller lignende i boligen.
- Risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer, der det kan være til sjenanse for andre andelseiere.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller lignende. Beboer står ansvarlig for å fjerne snø og is balkong.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

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

4. Fellesarealer

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

Avfall pakkes og sorteres i henhold til prosedyrer fra HAF. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene, eller lager i fellesareal. Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall.

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

5. Kjøring og parkering

Oppstillingsplasser i tilknytning til boenhet benyttes. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes.

Ikke registrerte kjøretøy skal ikke parkeres/oppbevares i borettslaget. Styret kan gi dispens for kortere perioder. Eventuell fjerning utføres for andelseiers regning.

Ved etablering av elbillader skal plassering avklares med styret.

6. Dyrehold

Ved dyrehold skal brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget, jfr. § 5-11 fjerde ledd i borettslagsloven.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling/styret.

7. Brannvern

Beboere skal ha røykvarsler slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr i fellesareal eller håndslukker, må dette umiddelbart meldes til styret/vaktmester.

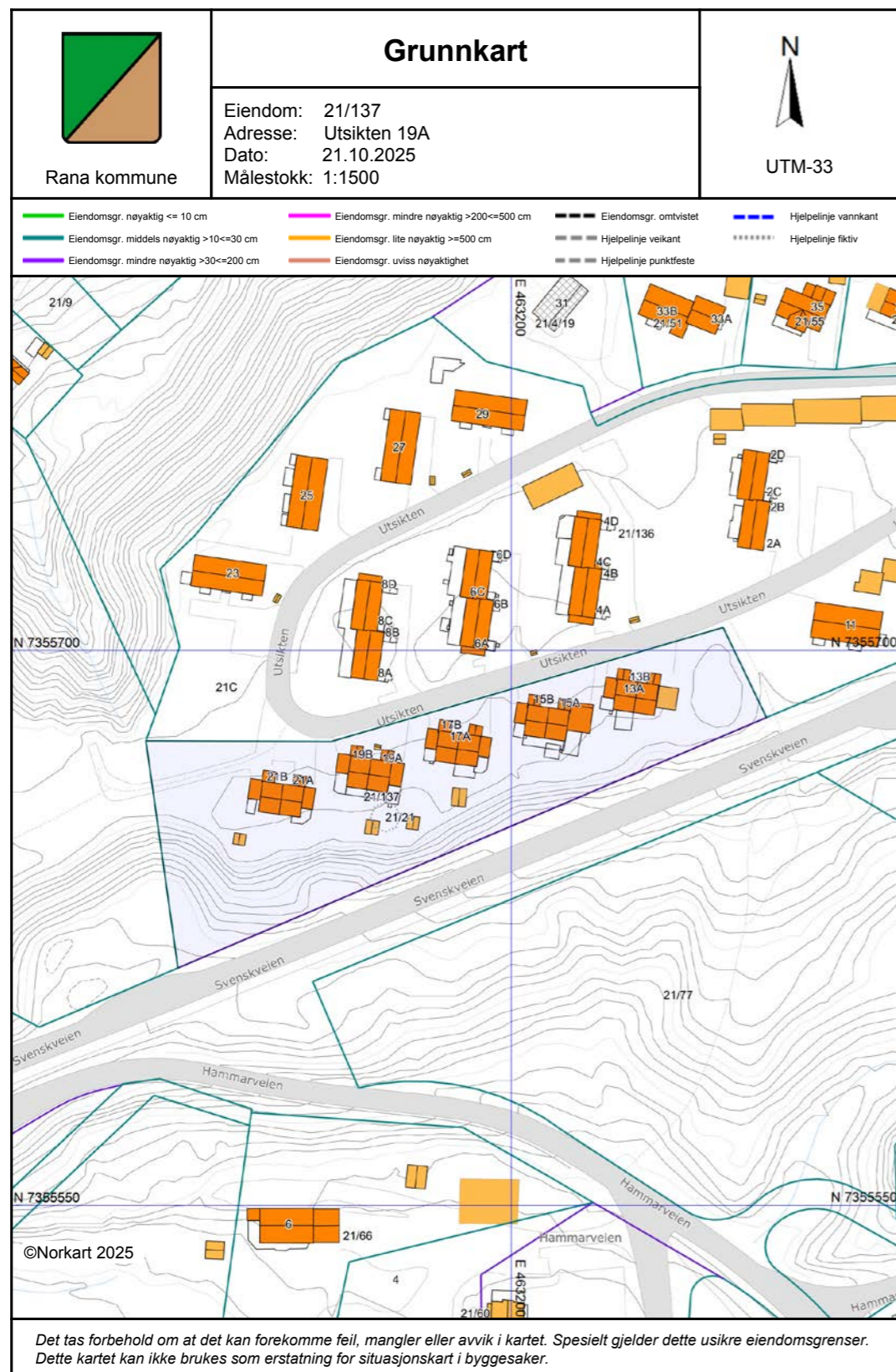
8. Bruksoverlating / fraflytting

Bruksoverlating skal søkes styret i henhold til vedtektene.

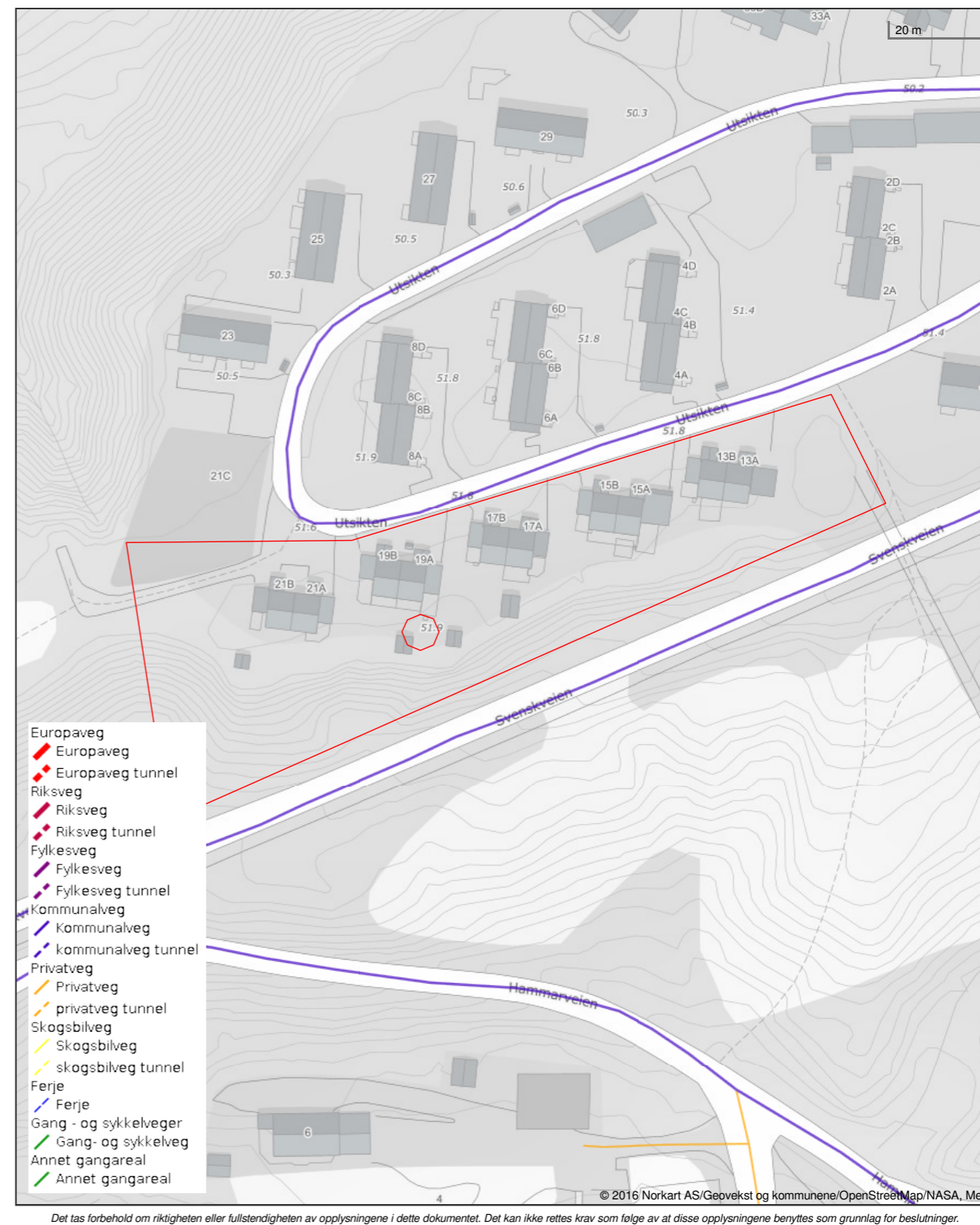
Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen. Ved fraflytting skal boder og fellesarealer på loft og i kjeller tømmes for eiendeler. Hvis ikke, vil borettslaget besørge dette for andelseiers regning.

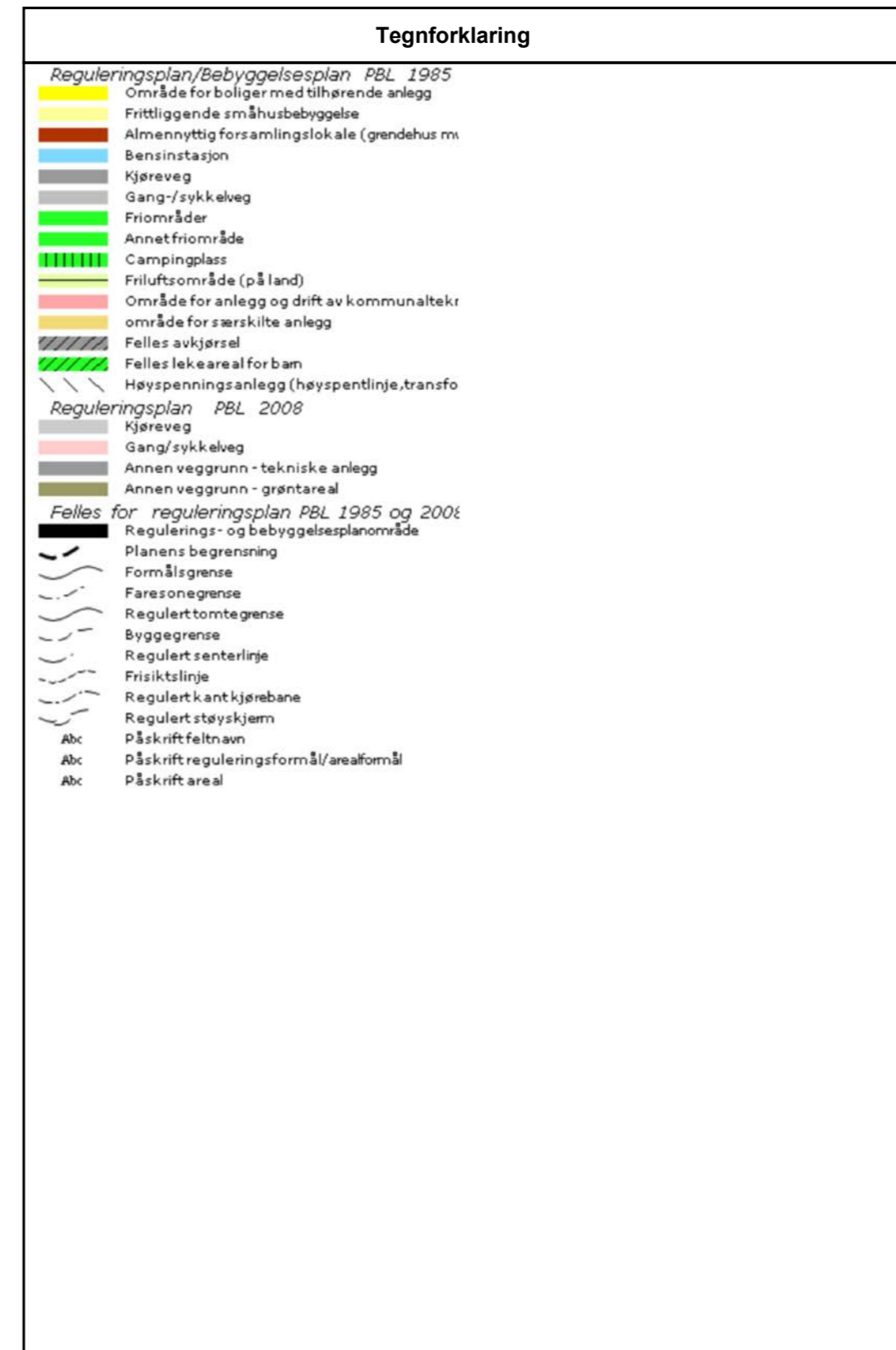
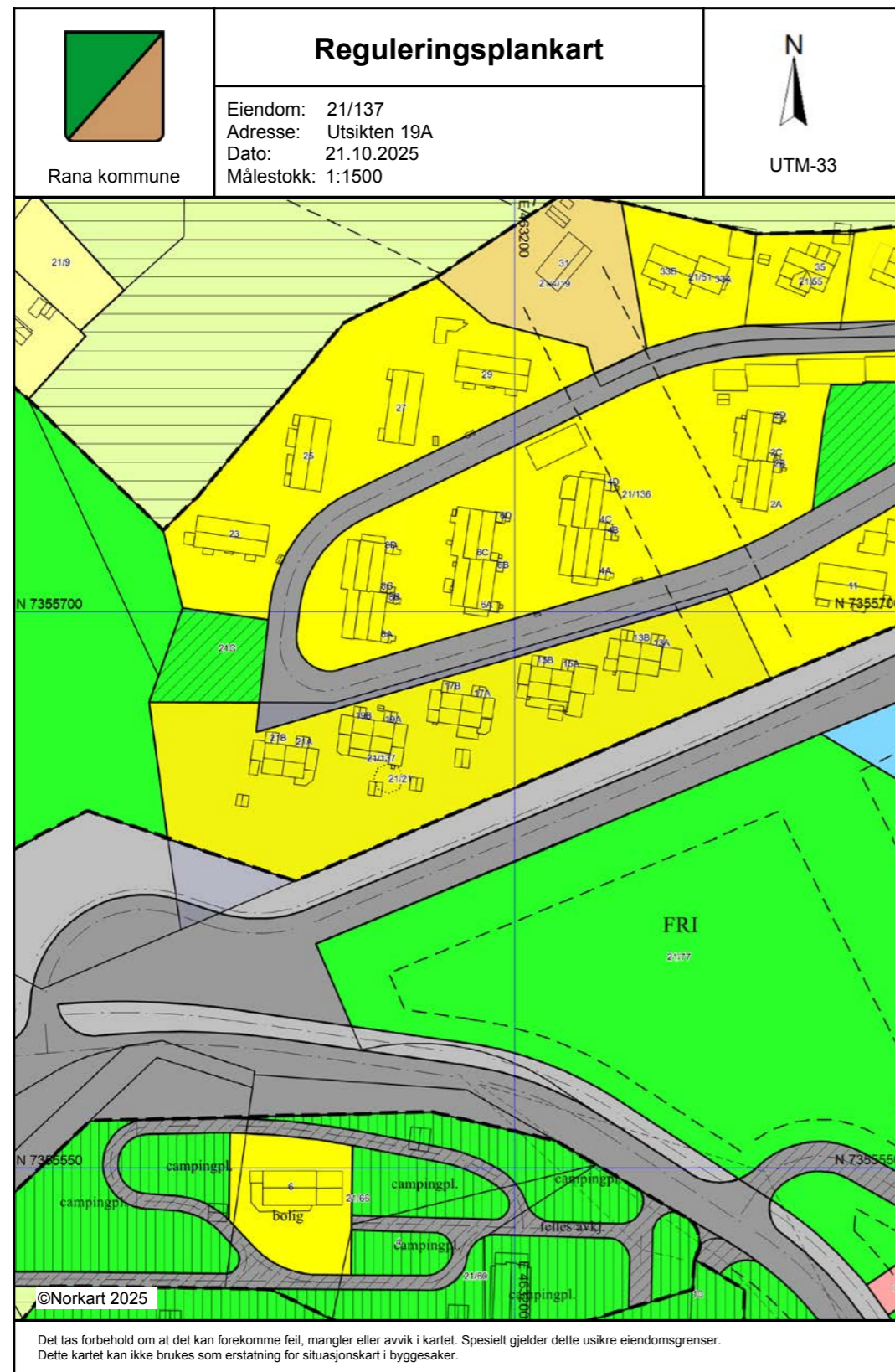
9. Brudd på ordensreglene

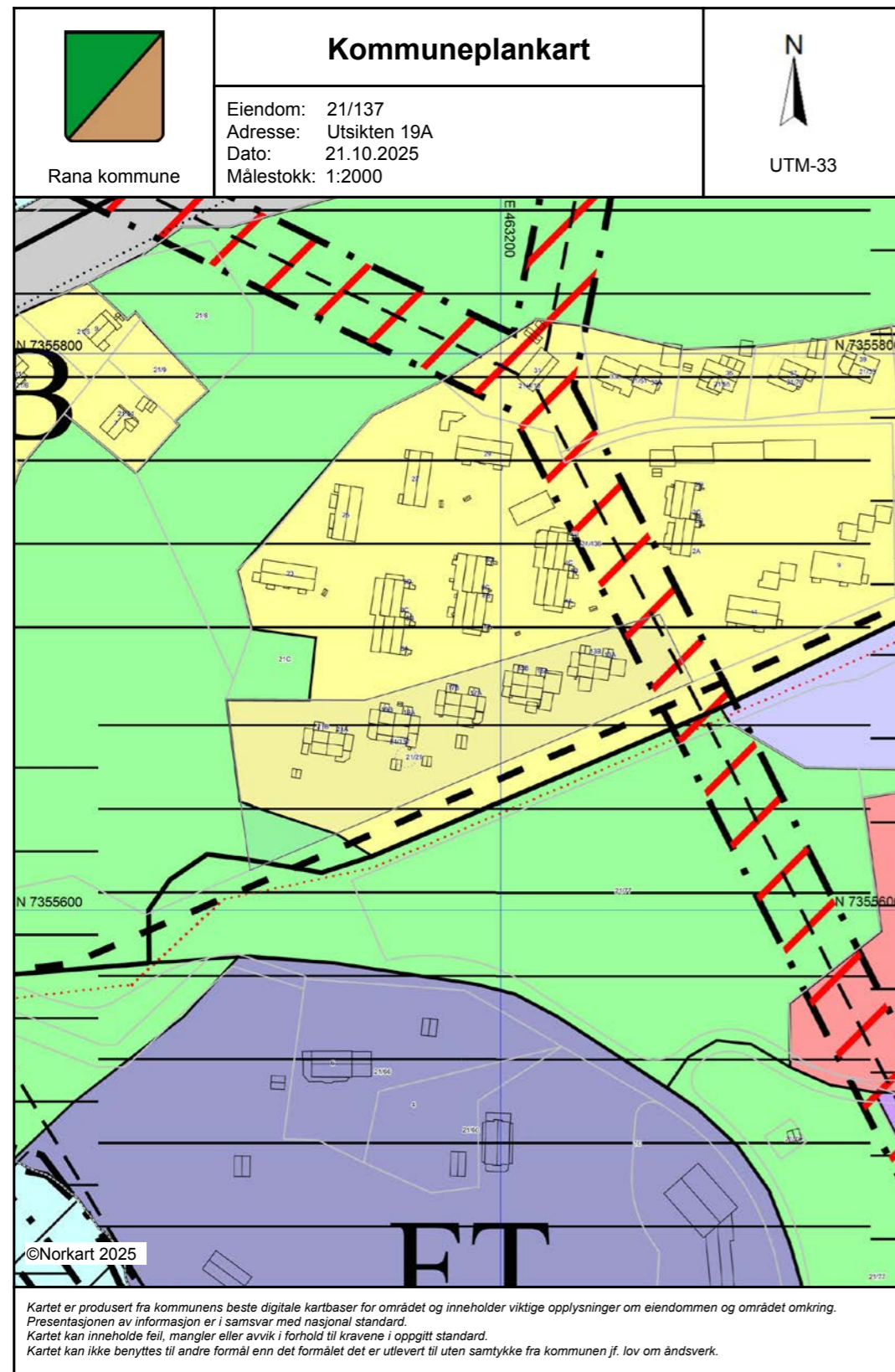
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.



Vegstatuskart for eiendom 1833 - 21/137//







R A N A K O M M U N E

REGULERINGSVESENET

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR
REVELEN/NEDRE GRUBEN, GRUBHEI

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Boligområder.

§ 2.

Boligområdet omfatter kun eksisterende boliger.

For eventuelle nybygg gjelder følgende:

- a) Boliger tillates oppført i inntil 2 etasjer. Sokkeletasje tillates i en etasjes hus der terrenget passer for det.
- b) Grunnflaten av bygningene, inklusive frittliggende garasjer o.l. skal ikke overstige 15 % av regulert tomt.
- c) Gesimshøyden (høyden fra ferdigplanert terreng til skjæringslinjen mellom vegg- og takflate) skal ikke være større enn 4 m for hus i 1 etasje, 6 m for hus i 1 etasje med sokkel (målt på husets "sokkel-side"), og 6,5 m for hus i 2 etasjer. Ved terrengets høyeste nivå langs muren må høyden fra ferdig terreng til murkroner ikke overstige 60 cm.
- d) Bygningene skal fortrinnsvis ha saltak.

§ 3.

- a) Garasje kan oppføres i 1 etasje med grunnflate som ikke overstiger 36 m². Plasseringen skal godkjennes av bygningsrådet (kfr. § 12 om situasjonsplanen). Garasje skal tilpasses bolighuset med hensyn til farge, materialer og form (spesielt takformen).
- b) For hver bolig (leilighet) skal det på egen grunn være minst 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass.

Bensin/Service-stasjon.

§ 4.

- a) Det tillates oppført bygg som har tilknytning til bilservicenæringen.
- b) Bebyggelsen tillates oppført i 1 etasje og med gesimshøyde inntil 5 m (se § 2 pkt. c).
- c) Grunnflaten av bygningene skal ikke overskride 15 % av regulert tomt.

Industriområder.

§ 5.

- a) I industriområdene tillates ikke etablert bedrifter som etter bygningsrådets skjønn medfører støy, lukt, luftforurensning eller trafikk av en slik karakter at det vil virke sjenerende på omliggende boligstrøk.
- b) Bebyggelsen tillates oppført med gesimshøyde inntil 6 m.
- c) Grunnflaten av bygningene skal ikke overskride 40 % av regulert tomt.
- d) Trafokiosker for industriområdet skal fortrinnsvis innpasses i bebyggelsen
- e) Tomtene skal holdes ryddig slik at de ikke er til sjenanse eller ulempe for andre i strøket. Bygningsrådet kan om nødvendig gi pålegg om dette.

Trafikkområder.

§ 6.

- a) I trafikkområdet skal det anlegges
 - kjøreveg
 - gang- og sykkelveg
 - parkeringsplass.
- b) Gang- og sykkelveg tillates brukt som adkomst til gnr. 22/284.

Friområder.

§ 7.

- a) I friområdene tillates anlagt ballplasser, skibakker m.v. Bygninger som er nødvendige for bruken av friområdene tillates oppført.
- b) Trafokiosker kan etter nærmere vurdering tillates oppført i friområder.

Spesialområder.

§ 8.

Campingplass:

- a) I campingplassområdet tillates bare oppført campinghytter og andre bygg som har tilknytning til virksomheten.
- b) Bebyggelsen tillates oppført i 1. etasje med gesimshøyde inntil 3,5 m.
- c) Grunnflaten av bygningene skal ikke overskride 20 % av det areal som er regulert til campingplass innenfor planen.

§ 9.

Kirkegård:

- a) I området tillates oppført bygninger som er nødvendige for bruken av området.

Fellesareal.

§ 10.

Felles avkjørsler er merket F.A. og forutsettes brukt til felles adkomst til henholdsvis industritomt 1 og 2 og til campingplass og boligområde (1 bolig) innenfor reguleringsplan nr. 320 (campingplass II).

§ 11.

- a) Felles friområde merket F.F. skal nyttes som isolasjonsbelte mellom industritomt 1 og 2 og det nærliggende boligområdet.
- b) Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Fellesbestemmelser.

§ 12.

- a) Søknad om byggetillatelse skal inneholde kotert situasjonsplan tegnet på ajourført kartverk som nøyaktig viser hvordan bebyggelsen skal plasseres, hvordan tomta tenkes planert (opparbeidet), og hvor avkjørsel ønskes plassert.
- b) Avkjørsel fra offentlig gate (veg) skal ha slik beliggenhet og utforming at inn- og utkjørsel etter bygningsrådets skjønn kan avvikles tilfredsstillende uten å hindre den offentlige ferdsel.

§ 13.

Gjerders utforming, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 14.

Tørkestativ, søppelbeholdere og permanente oljefat o.l. skal plasseres slik at de etter bygningsrådets skjønn ikke er til ulempe for naboene.

§ 15.

Tomtene må ikke beplantes med trær som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart.

§ 16.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av søknader om byggetillatelse påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller innenfor naturlig avgrensede husgrupper får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 17.

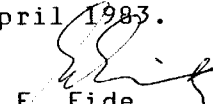
Fra disse reguleringsbestemmelser kan bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtekten for Rana kommune tillate unntak når særlige grunner taler for det.

Rana reguleringsvesen, 15.10.1982
Revidert 17.2.1983

RANA KOMMUNE
TEKNISK RÅDMANN

REGULERINGSBESTEMMELSER til REGULERINGSPLAN FOR REVELEN -
NEDRE GRUBEN ble i henhold til rundskriv T-12/80 fra Det Kgl.
Miljøverndepartement, vedtatt ved egengodkjenning av Rana
kommunestyre i møte den 19. april 1983 som F.sak 212/83,
K.sak 61/83.

MO I RANA, 26. april 1983.


E. Eide.

Teknisk rådmann


Arthur Hamre

26. nov.

Vedtekten lyder:

§ 1. Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

§ 2. Bebyggelsen innenfor det regulerte areal er delt i:

- A. Murbebyggelse.
- B. Trebebyggelse.
- C. Industristrok.

A. Murbebyggelse.

§ 3. Bygningene skal oppføres av mur eller betong med etasjeskillere av brannfast materiale.

§ 4. Bebyggelsen kan innredes til beboelse, forretninger, lagerlokaler, bedrifter og annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for naboene. Bygningsrådet kan bestemme at forretninger, lagerlokaler, bedrifter osv. som antas å ville medføre ulemper, henvises til industristroket, eller andre strok som blir regulert til industristrok.

§ 5.

1. For kvartalene regulert til murbebyggelse skal situasjonsplanen utarbeides når bebyggelse blir aktuelt. Det skal da utarbeides en fullstendig plan for hele det kvartal det er aktuelt å bygge. Plan med vedtekter skal være approbert av departementet før bygging innen kvartalet settes i gang.
2. Hvis utviklingen skulle vise at det ikke er behov for leiegårdsbebyggelse som forutsatt i planen, kan planen med departementets samtykke endres slik at de angjeldende kvartal bygges med trehus. Forretningsbebyggelsen rundt byens torg forutsettes i hvert tilfelle utført som 2-3 etasjes murbebyggelse.

B. Trebebyggelse.

§ 6.

1. Bygningene plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate at bygningene trekkes lenger inn på tomten.
2. Hvor det på planen er vist rekkehus eller kjedehus, kan bygningsrådet istedet tillate oppført frittliggende bygninger, hvis lovlige avstander til nabogrense oppnås.
3. Over to naboeiendommer kan oppføres et dobbelthus, vertikalt delt i nabogrensen, eller to enkelthus sammenbygget, uten brann-gavl, når eiendommens samlede bebyggede areal ikke overskrider 150 m².

26. nov. 4. Over flere naboeiendommer kan oppføres rekkehus av tre uten branngavl mellom hvert hus, når det oppføres branngavler som deler husrekkene opp i seksjoner på ikke over 150 m².

§ 7.

1. Bebyggelsen skal være villamessig med våningshus i inntil 2 fulle etasjer og uthus, garasjer eller floybygninger i 1 etasje.
2. I kvartaler hvor det i dag er 1½-etasjes bebyggelse, skal det påsees at det langs samme gateflukt innen kvartalet fortsatt bygges 1½-etasjes hus. For øvrig forutsetter planen trebebyggelsen ført opp i 2 fulle etasjer.
3. Gesimshøyden for 2-etasjes hus må ikke være over 7 m og monshøyden ikke over 9 m, for 1-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 m. Høyden til gesims og til utvendig treveggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse.
4. ~~Frittliggende uthus eller garasje tillates i alminnelighet ikke.~~

§ 8.

1. ~~Ingen tomt må bebygges med mer enn 15 % av arealet. Denne regel gjelder ikke for tomter som bebygges med rekkehus.~~
2. Unntak kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningstekstene for Nord-Rana.

§ 9.

1. Butikker, lager, mindre verksteder m. v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for de omboende. På samme måte kan tillates oppført bensinstasjoner hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører særlige trafikkmessige ulemper.
2. Felles garasjer kan bygges hvor det er vist i planen og ellers med bygningsrådets godkjenning.

C. Industriareal.

§ 10. Det areal som på planen er markert med brun tone og påskrift, er reservert for småindustri.

§ 11. Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne byggeanmeldelse fra bedrifter som antas å medføre særlige ulemper.

§ 12.

1. Bebyggelsen som skal være av brannfaste materialer kan oppføres i inntil 2 etasjer.
2. Fra bestemmelsen i pkt. 1 kan bygningsrådet tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven.

D. Fellesbestemmelser.

26. nov.

§ 13.

1. Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, gårdsrom osv. må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder, som viser uthus, beplantning, tørkeplasser, plass for oppellusser o. l.
2. Innhegninger og gjerder så vel mellom tomtene som mot gate eller friareal må anmeldes til og godkjennes av bygningsrådet. Sammenhengende gjerder skal i alminnelighet ha samme farge og utforming.
3. Bygningsrådet kan med helserådets og brannstyrets samtykke tillate oppført en garasjebygning i 1 etasje felles for hele kvartalet i kvartalenes indre, såfremt det på tilfredsstillende måte kan passes inn i situasjonsplanen.

§ 14.

1. Tomteinndelingen fastsettes av bygningsrådet.
2. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartalet, såfremt bygningsrådet finner det nødvendig. Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet for anmeldelse av et enkelt bygg behandles.
3. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal være fasadepuss på branngavler, som etter bygningsrådets skjønn blir stående synlig mer enn 1 år.

§ 15.

1. Bygningene skal ha sadeltak. Takvinkelen for hus i tidligere bebyggede områder skal være den samme for alle i samme byggeflukt. Til gater og i kvartaler hvor det ikke tidligere har vært bygd, skal den være 25°. Dette gjelder uten unntak all bebyggelse på mer enn 2 etasjer.
2. Fra bestemmelsene i pkt. 1 kan bygningsrådet dispensere hvor særlige grunner taler for det.
3. Takoppbygg innen bygningslovens ramme tillates oppført hvor bygningsrådet gir sitt samtykke. Innredning av loft til varig opphold for mennesker kan bare tillates av bygningsrådet unntaksvis etter at brannstyrets og helserådets uttalelse er innhentet på forhånd i hvert enkelt tilfelle og innenfor rammen av bygningslovens § 114, 2.

Nedskjæringer eller vinduer i takflaten -- unntatt takluker -- tillates ikke.

4. Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt til naboegrense uten branngavl og med lysåpninger i denne vegg, når det er enighet mellom naboene herom og det ved tinglyst er-

1957

— 1230 —

26. nov. klæring sikres at avstanden mellom bygningene på de to eiendommer blir lik summen av de nødvendige avstander til nabo-grense.

Sådan plassering av bygningene kan også bestemmes av byg-ningsrådet.

§ 16. For offentlige bygninger angitt i planen gjelder ikke bestemmelsene om etasjetall og bygningsdybder når bygningene føres opp av mur eller betong.


§ 17. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggesøknel-delser ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbe-handling og at bygninger i samme bygningsflukt får en harmonisk utforming.

§ 18. Fargen på hus og gjerder skal godkjennes av bygning-srådet.

§ 19. Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for stedet til anvendelse.

§ 20. Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved pri-vate servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

ENDRING I BESTEMMELSER FOR PLAN 3003 og 3006 (jfr. mindre reg.endringer)		
Endr. nr.	Vedtatt	Gjelder
18 / 7	18.07.2017	<p>Tillat utnyttelse (erstatte § 8.1):</p> <p>a. Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 30 % av regulert tomt. b. Parkeringsareal (som ikke er overdekket) skal medtas i beregningsgrunnlaget for BYA med 18 m² pr. biloppstillings-plass.</p> <p>Takutforming (tilleggsbestemmelse til § 15.1): Tilbygg (herunder garasjer o.lign.) kan tillates uten krav om sadeltak.</p> <p>Garasjer (erstatte § 7.4): Det tillates frittliggende garasjer. Grunnflaten må ikke overstige 50 m².</p> <p>Byggegrense mot vei: Dersom annet ikke er angitt i plankartet gjelder en byggegrense mot vei på 10 meter, regnet fra senterlinjen.</p>

	Rana kommune
	Postadresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana
	Telefon: 75 14 50 00
	E-post: postmottak@rana.kommune.no
Dato: 22.10.2025	

MEGLEROPPLYSNINGER

1701 Opplysning om pipe/ildsted

Gnr:	21	Bnr:	137	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Utsikten 19A, 8610 MO I RANA						

Fyringsanlegg og feiing

Skorstein	Status	Antall ildsteder	Feiehyppighet	Sist feiet	Sist forsøkt feiet
Teglskorstein	Aktiv	1	4 år	2025	2025

Kommentar: Neste feiing kan bli fremskyndet når eierskifte er registrert.

Tilsyn med fyringsanlegg

Enhet	Hyppighet	Sist utført	Sist forsøkt utført
H0101	8 år	2025	2025

Kommentar: Neste tilsyn vil bli fremskyndet når eierskifte er registrert.

Åpne avvik på fyringsanlegg og adkomst for feiing

Avvik	Status

Åpne saker etter feiing / tilsyn

Opprettet	Status	Frist

Gebyr for feiing og tilsyn

Gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg påløper ved feietjenestens oppmøte etter varsel eller forutgående avtale. Gebyrstørrelse reguleres årlig.

For denne eiendommen gjelder følgende gebyrsatser (2025):

Feiing: kr. 761 pr. røykløp.

Tilsyn med fyringsanlegg: kr. 899 pr. bruksenhet.

Kommentar: Feiing og tilsyn med fyringsanlegg som er utført før eierskifte, kan bli fakturert først etter eierskifte. Faktura vil da bli rettet til ny eier.

"OBS. Fra og med 2026 endres gebyrordningen for feiing og tilsyn med fyringsanlegg. Gebyret blir endret til løpende årlig gebyr, differensiert på hyppighet for feiing og tilsyn".

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring fyringsanlegg som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Når det mangler ferdigattest

– hvordan avslutte gamle byggesaker?

Kommunen får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis en bygning mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Dette kan være spesielt aktuelt hvis man skal selge. Hvordan vi kan løse dette, er avhengig av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader som er sendt inn før 1. januar 1998

Arbeider som er søkt om og tillatt før 1. januar 1998, skal være avsluttet med en ferdigattest. Hvis kommunen ikke har gitt ferdigattest til arbeid som er gjort før denne datoen, har vi ikke lenger lov til å gjøre det.

Hvis bygningen er søkt om og kommunen har gitt tillatelse til den, er den lovlig satt opp. Men for å kunne bruke den, må man ha en brukstillatelse som man må søke kommunen om. For å få en brukstillatelse i slike tilfeller, må det utarbeides en tilstandsrapport av et firma som har den nødvendige kompetansen.

Tilstandsrapporten skal blant annet inneholde svar på om

- bygget er bygd slik det var søkt om?
- bygget er sikkert?

Hvis bygget ikke er bygd slik det var søkt om, kan det være nødvendig å søke om tillatelse for det som er annerledes enn på de opprinnelige tegningene. Hvis det er noe med bygget som gjør det farlig for liv og helse, kan ikke kommunen gi brukstillatelse før dette er rettet opp i.

Byggesøknader som er sendt inn mellom 1. januar 1998 og 30. juni 2010

Disse arbeidene skal være avsluttet med ferdigattest. Dette gjelder ikke de arbeidene som ble behandlet som meldesaker. Les mer om dette lenger ned i brevet i avsnittet «Meldingssaker – mindre arbeider det er søkt om før 1. juli 2010».

Har kommunen gitt en midlertidig brukstillatelse?

Hvis kommunen har gitt en midlertidig brukstillatelse, kan vi gi en ferdigattest nå. Hvilken dokumentasjon vi trenger for å gi en ferdigattest, er avhengig av omfanget av det arbeidet som gjensto da vi ga brukstillatelsen, og hvor komplekst dette arbeidet var. For eksempel er det nok med en egenerklæring fra eieren hvis de arbeidene som gjensto ikke var ansvarsbelagte. Hvis de derimot var ansvarsbelagte, kan vi gi en ferdigattest basert på en erklæring fra de firmaene som er ansvarlige for arbeidet.

Hvis kommunen ikke har gitt en midlertidig brukstillatelse, må enten de firmaene som hadde påtatt seg ansvaret i byggesaken, eller de nye firmaene som har tatt over ansvaret, gå god for de arbeidene som er utført. I slike tilfeller kan vi pålegge en uavhengig kontroll av de arbeidene.

Har kommunen gitt både rammetillatelse og igangsettingstillatelse?

For å kunne få en ferdigattest nå, må den som er ansvarlig søke om ferdigattest etter de kravene som gjaldt før 1. juli 2010. I noen av tilfellene er det krav om at søknaden inneholder kontrollerklæringer, en sluttrapport for avfallshåndtering, dokumentasjon på at eventuelle vilkår i tillatelsen er oppfylt osv.

Har kommunen kun gitt en rammetillatelse?

Hvis rammetillatelsen er utløpt, må det søkes på nytt. Det er egne regler for hvor lenge en rammetillatelse varer. Ta kontakt med seksjon for byggesak for å avklare dette i hver enkelt sak.

Den nye søknaden må følge dagens regelverk. Hvis det ikke har skjedd endringer som har betydning for hvordan kommunen skal vurdere søknaden, kan de eksisterende tegningene brukes i den nye søknaden.

Er ansvarlige firma konkurs? Eller opphørt?

Hvis et firma som har hatt ansvar for arbeider er konkurs, eller ikke lengre eksisterer, må et nytt firma overta ansvaret for arbeidene. Det firmaet som skal overta ansvaret, må sende inn en ny erklæring om ansvar som beskriver

- hva det tidligere ansvarlige firmaet hadde ansvaret for
- hvilket arbeid det nye firmaet tar ansvar for

Dette må de gjøre slik at det går klart fram hvilket arbeid de ulike firmaene har hatt og skal ha ansvar for.

Meldingssaker – mindre arbeider som er søkt om før 1. juli 2010

Før 1. juli 2010 var det ikke krav om at en meldingssak skulle avsluttes med ferdigattest. Kommunen skal heller ikke gi en slik attest i ettertid. Dette kan gjelde garasjer, boder og lignende mindre arbeider.

Noen meldingssaker ble omgjort til vanlige byggesøknader. Disse skal ikke ha ferdigattest hvis det ikke var krav om det i tillatelsen. Hvis det ikke er gitt ferdigattest i en slik sak, må man søke om det. For å få ferdigattest i slike tilfeller, er det et krav at eieren bekrefter at arbeidene er utført i samsvar med den tillatelsen som kommunen ga.

Byggesøknader som er sendt inn etter 30. juni 2010

Det er ingen unntak for byggesøknader som er sendt inn etter 30. juni 2010. Alle de søknadspliktige arbeidene som er søkt om etter denne datoen, skal avsluttes med ferdigattest.

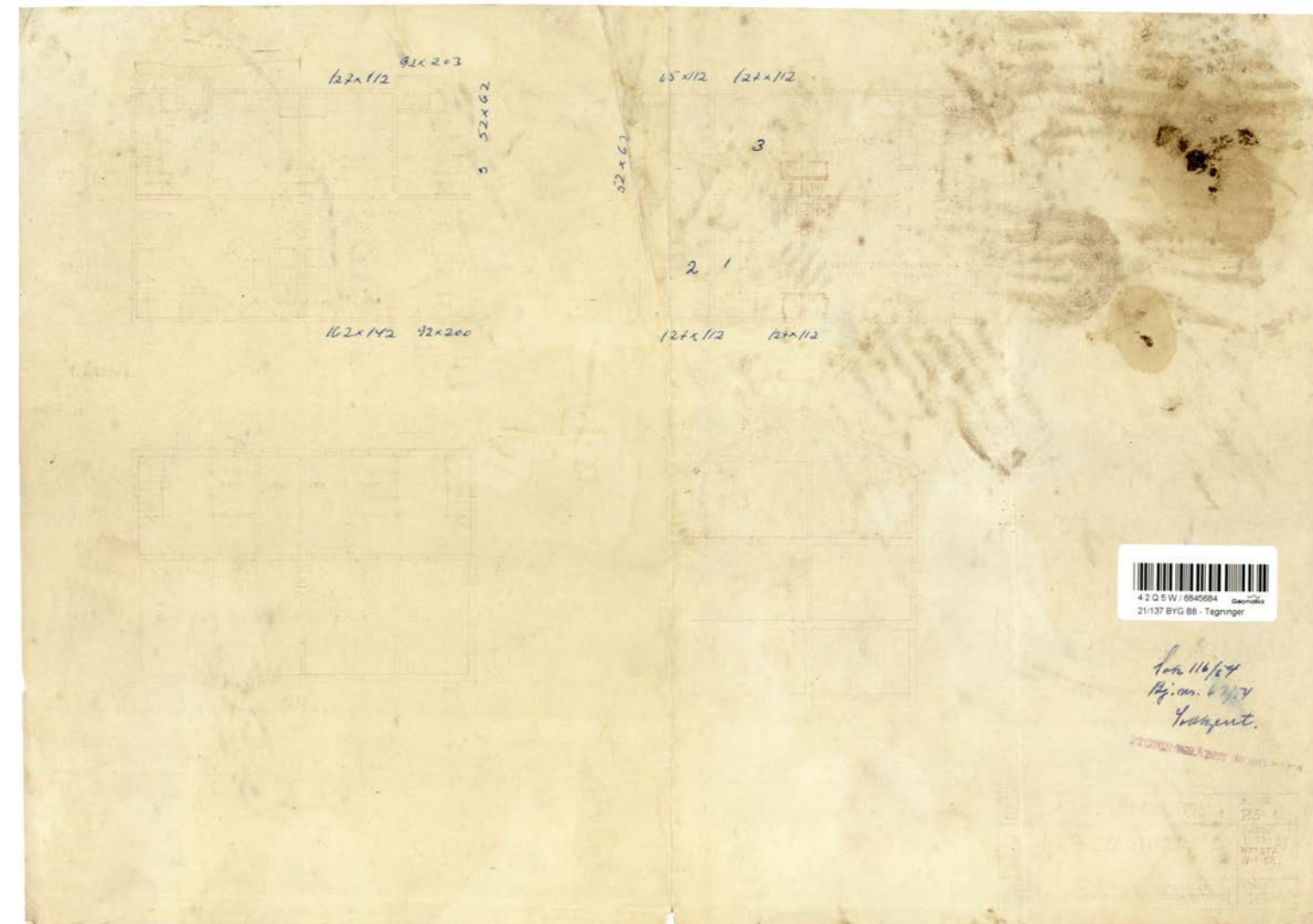
Den som har søkt om tillatelse, skal sørge for at arbeidet får ferdigattest. De som kan gjøre det er

- **den ansvarlige søkeren**
Kommunen skal ha en bekreftelse på at alle samsvarserklæringene er mottatt og at arbeidene innenfor ansvarsområdene er avsluttet. Dette gjør man ved å sende inn en oppdatert gjennomføringsplan og eventuelt en erklæring fra selvbygger.
- **tiltakhaveren/eieren**
Tiltakshaveren/eieren skal bekrefte at arbeidene er utført i tråd med tillatelsen. Dette gjør man ved å sende inn en søknad om ferdigattest.

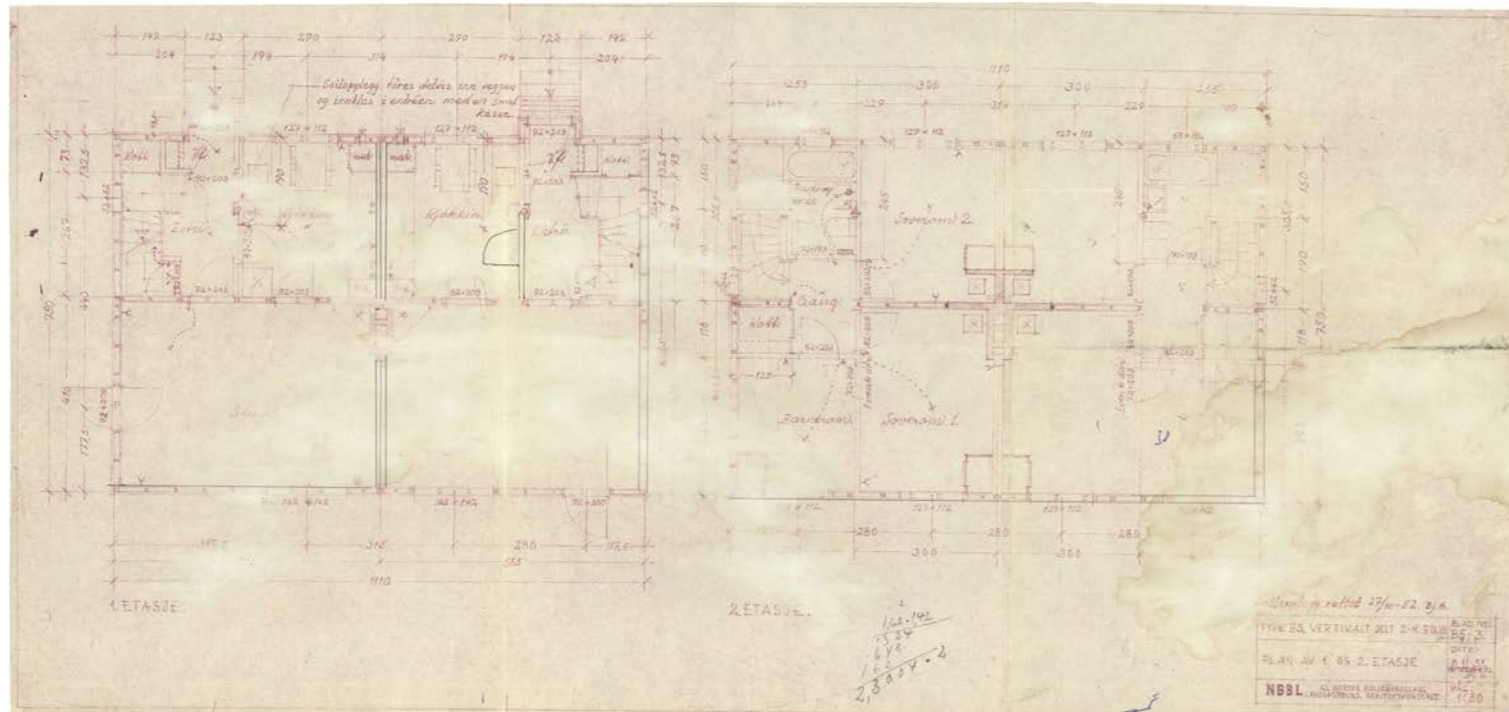
Er ikke arbeidet søknadspliktig?

Kommunen skal ikke gi ferdigattest hvis arbeidet ikke er søknadspliktig. Arbeid som man ikke trenger å søke om, skal meldes til kommunen senest 4 uker etter at de er gjennomført.

Revidert 9. mai 2023



TIL ANDELSEIERNE I UTSIKTEN BORETTSLAG



Livets oaser oppstår i forstandens ødemarker.
Per Fugelli

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

torsdag 27.mars 2025
Kl.19.00 på Scandic Meyergården hotel

INNHOLD :

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

Innkalling til generalforsamling i Utsikten borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling torsdag 27.03.2025 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 sakliste

2 Informasjon fra styret / årsrapport

3 Årsregnskap 2024 med revisors beretning

4 Innkomne saker

5 Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styreleder for 2 år

5.2 Styremedlem for 2 år

5.3 Varamedlem for 1 år

5.4 Valgkomite for 1 år

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

6 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

12.03.2025

Utsikten borettslag

Bjørn Skjerven Borkvik

Styreleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

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

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner innkalling og sakliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport legges frem på møtet.

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. Utbedring av lekestativ med sklie.

Dagens lekestativ med sklie på Utsikten må rives. Lekeapparatet er ikke i forskriftsmessig stand, og det vil ikke være økonomisk forsvarlig å renovere det eksisterende stativet.

Lekeplassen er en viktig del av de utvendige arealene i Utsikten borettslag og gir både direkte og indirekte verdi for beboerne og leilighetene.

Styret ønsker å rive dagens lekestativ med tilhørende sklie og erstatte det med et nytt, lignende apparat.

Styrets innstilling: Styret gis mandat til å etablere et nytt lekeapparat med sklie innenfor en prosjektramme på inntil 350.000 kr.

Det nye apparatet skal oppfylle gjeldende krav og sikkerhetsstandarder for lekeapparater, samt være mest mulig vedlikeholdsfritt.

5. Innkomne saker

5.1 Postkassestativ

Ønsker å komme med forslag til at borettslaget anskaffer nye postkassestativ. Har ikke sjekket status på øvrige stativer, men det utenfor Utsikten 8 er i dårlig stand (råte) samt at det er for lite (ikke plass til alle postkasser)

Sak meldt inn av Andreas Langmo.

Styrets innstilling: A. Det innhentes pris på stativ og postkasser for utskifting av de defekte stativene.

B. Det innhentes også opsjonspris på nye postkasser for hele borettslaget for å sikre en enhetlig merking.

Styret har mandat til å fatte beslutning om investering basert på de innhentede tilbudene.

Estimert kostnadsoverslag 125.000 kr for stativer og tilhørende postkasser, samt et oversalg på 60.000 kr for resterende postkasser til hele borettslaget. Dette vil gi en ensartet forming for hele borettslaget.

5.2 Nye dekodere

Styret innhente tilbud fra Signal på utbytting av dekodere til Model A? Eventuelt undersøke om vi kan få spesialpris hvis det er flere beboere som ønsker å bytte til ny dekoeder. Ordinær pris på bytt av dekoeder er 1450,-

Sak meldt inn av Andreas Langmo

Styrets innstilling: Det innhentes ikke egen pris på oppgradering av dekodere. Beboere er en del av den kollektive avtalen borettslaget har med Altibox. Ønsker en å oppgradere produkter utover basispakken gjøres det i regi av andelseier .

6. Valg i henhold til vedtekter

6.1 Styreleder for 2 år

På valg er:

Bjørn Skjerven Borkvik

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg er:

Tore Lein

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg er:

Petter Fjellstad

Sandra Kolåsæter

Terje Helge Olsen

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg er:

Thor Arne Varem

Gunn Inger Fjellstad

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

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

7. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden onsdag 03.04.2024 til torsdag 27.03.2025.

Styrets innstilling: Styret foreslår at styrehonoraret fra sist periode, økes med 3,5 %, tilsvarende den generelle økningen i felleskostnadene, men under den generelle lønnsveksten i Norge for perioden.

Årsrapport Utsikten borettslag 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Bjørn Skjerven Borkvik
Styremedlem, Tore Lein
Styremedlem, Kristian Nilsen
Varamedlem styre, Terje Helge Olsen
Varamedlem styre, Sandra Kolåsæter
Varamedlem styre, Petter Fjellstad

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

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

Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

Det er utført vanlig styrearbeid i perioden.

Lagets drift og økonomi

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

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP563238.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 12.03.2025

For Styret i Utsikten borettslag

Bjørn Skjerven Borkvik

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.03.2025

Resultatregnskap 2024 Utsikten borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		7 847 890	7 200 936	7 847 743	8 263 919
Leieinntekt garasjer/parkering		136 920	121 510	152 100	152 100
Andre leieinntekter		4 554	5 040	2 250	2 250
Strømvavgifter		15 435	16 200	27 600	27 600
Sum inntekter		8 004 799	7 343 686	8 029 693	8 445 869
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	7 765	7 497	17 040	17 040
Styrehonorar	2	152 250	147 000	141 750	157 000
Revisjonshonorar	3	8 925	6 775	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		248 557	245 259	241 500	242 868
HMS-lisens		5 740	5 074	6 000	6 000
Fakturerte vaktmestertjenester		1 852	1 308	100 000	100 000
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		2 054	2 944	11 500	11 500
Kontingent boligbyggelag		42 400	44 000	42 400	42 400
Drift/vedlikehold	4	659 057	1 976 406	780 000	1 030 000
Drift/vedlikehold garasjer og motorvarmere	4	6 431	119 683	20 000	20 000
Kabel-tv/internett		586 824	610 620	704 424	725 000
Forsikringer	5	350 312	404 975	350 312	395 154
Kommunale avgifter		1 845 889	1 717 524	1 916 881	2 048 632
Fellesstrøm		104 811	128 070	143 000	143 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		6 198	13 338	10 000	10 000
Kontorrekvisita, trykksaker		4 471	2 733	5 550	5 550
Telefon og porto		4 220	5 583	4 000	4 000
Drift maskiner		5 328	1 279	1 000	1 000
Andre driftskostnader	6	33 348	73 540	29 000	29 000
Avskrivninger	7	72 510	72 510	0	0
Sum kostnader		4 148 941	5 586 117	4 530 357	4 994 144
DRIFTSRESULTAT		3 855 858	1 757 569	3 499 336	3 451 725
FINANSINNTEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		262 105	218 628	11 000	11 000
Rentekostnader		2 519 905	2 229 884	2 790 550	2 476 964
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		-2 257 800	-2 011 256	-2 779 550	-2 465 964
RESULTAT		1 598 058	-253 687	719 786	985 761
Overført udekket tap		0	-253 687	0	0
Overført til dekning av udekket tap		1 598 058	0	0	0

Balanse 2024 Utsikten borettslag orgnr: 948 127 997

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt		1 839 766	1 839 766
Bygninger		4 595 235	4 595 235
Garasjer		108 419	108 419
Carporter/Parkering/vei/molo		93 270	93 270
Andre fellesanlegg		238 981	307 491
Andre anleggsmidler		22 334	26 333
Sum varige driftsmidler	7	6 898 005	6 970 515
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		6 898 005	6 970 515
ØPSMIDLER			
Fordringer			
Husleierestanse		0	15 578
Periodisering kostnader		395 160	350 312
Kundefordringer		3 820	172
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	8	5 796 972	4 639 290
Sum omløpsmidler		6 195 952	5 005 352
SUM EIENDELER		13 093 957	11 975 867

Balanse 2024 Utsikten borettslag orgnr: 948 127 997

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		9 800	9 800
Udekket tap		-33 583 632	-35 181 690
Sum egenkapital	9	-33 573 832	-35 171 890
GJELD			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	10	45 440 305	46 075 378
Borettsinnskudd	11	484 200	484 200
Sum langsiktig gjeld		45 924 505	46 559 578
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		54 538	57 468
Mellomregning		0	63
Leverandørgjeld		675 213	506 180
Påløpte renter		13 533	21 207
Annen kortsiktig gjeld		0	3 260
Sum kortsiktig gjeld		743 284	588 178
Sum gjeld		46 667 789	47 147 757
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 093 957	11 975 867
Pantstillelser	12	45 924 505	46 559 578

Utsikten borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Bjørn Skjerven Borkvik
Styreleder

Kristian Nilsen
Styremedlem

Tore Lein
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapskikk. 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

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

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for påkostninger.

Fordringer

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

Verdsettelse tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	7 765	7 497
Sum	7 765	7 497

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 2 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 152 250,- herav til styrets leder kr 73 500,-. Kr 15 750,- av honoraret til styret er for utført HMS/internkontroll, herav kr 5 250,- til styreleder.

Note 3 - Revisjon

	2024	2023
6700 Revisjon	8 925	6 775
Sum	8 925	6 775

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Drift/vedlikehold

	2024	2023
6601 Drift/vedlikehold bygg	208 861	294 453
6602 Drift/vedlikehold VVS	155 773	64 771
6603 Drift/vedlikehold elektro	19 593	19 764
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	90 763	110 464
6605 Snørydding/strøing	164 068	174 838
6630 Egenandel forsikringskader	20 000	10 000
6641 Renoveringsprosjekt	0	1 117 713
6644 Drenering	0	184 405
6607 Drift/vedlikehold garasjer	6 431	119 683
Sum	665 488	2 096 089

Drift/vedlikehold

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

Note 5 - Forsikringer

	2024	2023
7500 Forsikringspremier	350 312	404 975
Sum	350 312	404 975

Borettslagenes Sikringsordning

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6390 Andre driftskostnader	19 502	7 907
6490 Containerleie, lømming	0	3 724
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	0	4 695
7720 Generalforsamling	9 808	8 859
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	3 112	3 355
7782 Andre bomiljøkostnader	926	0
90 Andre kostnader/øreavrundinger	0	45 000
Sum	33 348	73 540

Note 7 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk.kost	Regnsk.verdi 01.01	Til-/avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12	Ansk.år
Tomt	1 839 766	1 839 766	0	0	1 839 766	2006-2008
Bygninger	4 579 688	4 579 688	0	0	4 579 688	1956/2008
Redskapsbod	15 547	15 547	0	0	15 547	2023
Garasjer	108 419	108 419	0	0	108 419	1956
Park.plasser/gårdsplass	93 270	93 270	0	0	93 270	2022
Miljøstasjon	250 165	148 015	0	25 016	122 998	2019
Ball-/lekeplass	217 468	159 476	0	43 493	115 983	2022
Traktorklipper	40 000	26 333	0	4 000	22 334	2020
Sum varige driftsmidler	7 144 323	6 970 515	0	72 510	6 898 005	

Bygninger, avskrivning

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

Tomt

Tomten er kjøpt for kr 1 839 766,- i 2006-2008.

Note 8 - Bankinnskudd

	2024	2023
1920 Driftskonto 5387.05.21657	5 796 972	4 639 290
Sum	5 796 972	4 639 290

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

Note 9 - Egenkapital

	2024	2023
Andelskapital	9 800	9 800
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-35 181 690	-34 928 003
Årets resultat	1 598 058	-253 687
Sum egenkapital pr. 31.12.	-33 573 832	-35 171 890

Negativ egenkapital - verdi bygninger

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

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 98.

Note 10 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	Handelsbanken
Formål:	Konv.byggelån til vedlikehold	Vedlikehold	Vedlikehold, refinansiering	Konvertering byggelån	Innfrielse lån i DNB
Lånenummer:	16362736718	12132767260	12300107115	16365863125	93717054960
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2016	2010	2022	2024
Rentesats:	5.80 %	5.80 %	5.80 %	5.80 %	5.45 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	22.02.2024	22.02.2024	22.02.2024	22.02.2024	30.12.2053
Opprinnelig lånebeløp:	17 000 000	5 000 000	10 500 000	20 000 000	46 075 376
Lånesaldo 01.01:	15 691 405	4 078 395	6 825 734	19 479 844	0
Avdrag i perioden:	15 691 405	4 078 395	6 825 734	19 479 844	635 071
Uttak i perioden:	0	0	0	0	46 075 376
Lånesaldo 31.12:	0	0	0	0	45 440 305
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	0	41 708 226

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93717054960	2	514 734	1 029 468
	16	512 774	8 204 384
	8	506 569	4 052 552
	20	475 215	9 504 300
	16	469 336	7 509 376
	24	424 590	10 190 160
	12	412 506	4 950 072

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

Note 11 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 Borettsinnskudd	484 200	484 200
Sum	484 200	484 200

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler kr 6 636 690,-, er stillet som sikkerhet for pantsikret gjeld som utgjør kr 45 924 505,- pr. 31.12.

Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	4 417 174	5 539 647
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 598 058	-253 687
Tilbakeføring avskrivninger	72 510	72 510
Avdrag langsiktige lån	-46 710 449	-925 749
Påkostninger	0	-15 547
Opptak av langsiktig gjeld	46 075 376	0
B. Årets endring disponible midler	1 035 494	-1 122 473
C. Disponible midler	5 452 668	4 417 174
Kontrolloppstilling		
Øpsmidler	6 195 952	5 005 352
Kortsiktig gjeld	-743 284	-588 178
Disponible midler	5 452 668	4 417 174

Resultat og balanse med noter for Utsikten borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Utsikten borettslag

Styreleder	Bjørn Skjerven Borkvik (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Tore Lein (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Kristian Nilsen (sign.)	10.03.2025



Til generalforsamlingen i Utsikten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Utsikten 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

PricewaterhouseCoopers AS, Midtre gate 4, Postboks 1233, NO-8602 MO I RANA
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

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

Mo i Rana, 11. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Elias Kosmo Larsen
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Utsikten borettslag torsdag 27.03.2025 kl. 19:00 - Meyergården.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble Åse Fagerli valgt.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Til å føre protokollen etter generalforsamling ble Åse Fagerli valgt.

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

Vedtak:

Til å signere protokollen ble Andreas Langmo valgt.

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

Vedtak:

Det ble registrert 19 andelseiere med stemmerett, derav en ved fullmakt.

1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner innkalling og sakliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport legges frem på møtet.

Vedtak:

Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Vedtak:

Årsregnskapet godkjennes.

4. Utbedring av lekestativ med sklie.

Dagens lekestativ med sklie på Utsikten må rives. Lekeapparatet er ikke i forskriftsmessig stand, og det vil ikke være økonomisk forsvarlig å renovere det eksisterende stativet.

Lekeplassen er en viktig del av de utvendige arealene i Utsikten borettslag og gir både direkte og indirekte verdi for beboerne og leilighetene.

Styret ønsker å rive dagens lekestativ med tilhørende sklie og erstatte det med et nytt, lignende apparat.

Vedtak:

Styret gis mandat til å etablere et nytt lekeapparat med sklie innenfor en prosjektramme på inntil 350.000 kr.

Det nye apparatet skal oppfylle gjeldende krav og sikkerhetsstandarder for lekeapparater, samt være mest mulig vedlikeholdsfritt.

Styret søker om tilskudd til lekeplassen.

5. Innkomne saker

5.1 Postkassestativ

Ønsker å komme med forslag til at borettslaget anskaffer nye postkassestativ. Har ikke sjekket status på øvrige stativer, men det utenfor Utsikten 8 er i dårlig stand (råte) samt at det er for lite (ikke plass til alle postkasser)

Sak meldt inn av Andreas Langmo.

Vedtak:

A. Det innhentes pris på stativ og postkasser for utskifting av de defekte stativene.

B. Det innhentes også opsjonspris på nye postkasser for hele borettslaget for å sikre en enhetlig merking.

Styret har mandat til å fatte beslutning om investering basert på de innhentede tilbudene.

Estimert kostnadsoverslag 125.000 kr for stativer og tilhørende postkasser, samt et oversalg på 60.000 kr for resterende postkasser til hele borettslaget. Dette vil gi en ensartet forming for hele borettslaget.

5.2 Nye dekodere

Styret innhente tilbud fra Signal på utbytting av dekodere til Model A? Eventuelt undersøke om vi kan få spesialpris hvis det er flere beboere som ønsker å bytte til ny dekode. Ordinær pris på bytt av dekode er 1450,-

Sak meldt inn av Andreas Langmo

Vedtak:

Det innhentes ikke egen pris på oppgradering av dekodere. Beboere er en del av den kollektive avtalen borettslaget har med Altibox. Ønsker en å oppgradere produkter utover basispakken gjøres det i regi av andelseier .

6. Valg i henhold til vedtekter

6.1 Styreleder for 2 år

På valg er:

Bjørn Skjerven Borkvik

Vedtak:

Som styreleder for 2 år ble Kristian Nilsen valgt.

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg er:

Tore Lein

Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble Gunn Inger Fjellstad valgt. Som styremedlem for 1 år ble Odin Bakken valgt.

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg er:

Petter Fjellstad

Sandra Kolåsæter

Terje Helge Olsen

Vedtak:

Som varamedlemmer for 1 år ble Petter Fjellstad, Sandra Kolåsæter og Terje Helge Olsen valgt.

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg er:

Thor Arne Varem

Gunn Inger Fjellstad

Vedtak:

Som valgkomite ble Andreas Langmo og Heidi Bohlin valgt.

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

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

Vedtak:

Som delegater til generalforsamlingen i HELBO ble Kristian Nilsen og Gunn Inger Fjellstad valgt med Andreas Langmo og Sandra Kolåsæter som varadelegater.

7. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden onsdag 03.04.2024 til torsdag 27.03.2025.

Vedtak:

Styret foreslår at styrehonoraret fra sist periode, økes med 3,5 %, tilsvarende den generelle økningen i felleskostnadene, men under den generelle lønnsveksten i Norge for perioden. Generalforsamlingen vedtok styret forslag.

Styreleder gis en godtgjørelse på kr 70.639,- og de to andre styremedlemmene en godtgjørelse på kr 35.319,-.

Varerepresentanter som møter gis en godtgjørelse på kr 2.174,- pr.møte som trekkes fra styregodtgjørelsen til det styremedlemmet som ikke møter.

For å utføre HMS/internkontroll i borettslaget gis styret en godtgjørelse på inntil kr 16.301,- som utbetales etter styret fordeling.

Protokoll for Utsikten borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Åse Fagerli (sign.)	27.03.2025
Protokollvitne	Andreas Langmo (sign.)	27.03.2025

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

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 budgiverne 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.

aktiv.
Tar deg videre