

aktiv.



Skolegata 11B, 8624 MO | RANA

**Lys og praktisk 3-roms leilighet i 4.  
etasje midt i Mo sentrum | 2  
soverom**



Eiendomsmegler MNEF

## Kristine Langfjell

**Mobil** 481 53 557

**E-post** kristine.langfjell@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 750 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 223 427,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 974 817,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 369,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 43 706,-  
**Selger:** Irene Hølmo

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1955  
**BRA-i/BRA Total** 67/82 kvm  
**Tomtstr.:** 13110.7 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 20, bnr. 18  
**Andelsnr.:** 15  
**Fnr.:** 807  
**Oppdragsnr.:** 1807260044

# Lys og praktisk 3-roms leilighet i 4. etasje midt i Mo sentrum | 2 soverom

Eiendomsmegler MNEF Kristine Langfjell har gleden av å presentere en lys og praktisk 3-roms leilighet i 4. etasje.

Beliggenheten er sentral - midt i Mo sentrum. Området er veletablert og rolig, med nærhet til både byfasiliteter og grønne uteområder. Leiligheten holder en normal standard, med en funksjonell planløsning som inkluderer en åpen løsning mellom stue og kjøkken. En romslig balkong på ca. 9 m2 gir et ekstra uterom og to soverom av god størrelse.

Borettslaget er veletablert og veldrevet. Pene utendørs fellesområder og felles trappegang som stelles av vaktmester og vaskehjelp.

Velkommen til en hyggelig visning.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	26
Egenerklæring .....	54
Energiattest .....	60
Budskjema .....	126

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 67 kvm

BRA - e: 15 kvm

BRA totalt: 82 kvm

TBA: 9 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 kvm Bod.

4. etasje

BRA-i: 67 kvm Entré, Bad/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, Stue, Kjøkken

5. etasje

BRA-e: 8 kvm Bod.

### TBA fordelt på etasje

4. etasje

9 kvm Balkong.

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

13110.7 kvm

### Tomtebeskrivelse

Felles opparbeidet flat tomt med plen. Asfaltert innkjørsel og gangbaner.

### Årlig festeavgift

Kr 43 706

### Regulering av festeavgift

Neste regulering er 15.10.2052, iht. festeavtale og tomtefestelovens bestemmelser.

Meyergrunn er bortfester.

**Festekontrakt datert**

28.05.1956.

**Beliggenhet**

Leiligheten er strategisk plassert i 4. etasje i den øverste blokken i Sentrum Borettslag, et veletablert boligområde midt i Mo i Rana sentrum. Dette gir en ideell kombinasjon av bylivets bekvemmeligheter og nærhet til rekreasjonsmuligheter. Med kort avstand til Moheia Badeland, idrettshall og fotballbane, er det rike muligheter for fritidsaktiviteter. Mo i Rana sentrum og omegn tilbyr et omfattende utvalg av service- og kulturtilbud, inkludert flere kjøpesentre, nisjebutikker, kafeer, restauranter, helsetjenester, barnehager, skoler og høyskoler. I tillegg er det kort vei til attraktive tur- og rekreasjonsområder langs havnepromenaden ved fjorden, samt Klokkehagen elvepark, som byr på tur- og skiløyper både sommer og vinter. Området er rolig og familievennlig, med naturen lett tilgjengelig, noe som gjør det til et attraktivt sted å bo.

**Adkomst**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

**Bebyggelsen**

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende blokkbebyggelse og småhusbebyggelse.

**Bygningssakkyndig**

Motakst

**Type rapport**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Iht. tilstandsrapport

Betongkonstruksjon etterisolert og kledd med fasadeplater i stål. Kjellermurer av betong. Taket er tekket med skiferstein. Etasjeskiller er av støpt betongdekke med oppforet tregulv.

Vinduer: Tre/PVC-karmer med 2-lags isolerglass, med utvendig aluminiumskledning.

Inngangsdør: Kompakt laminert ytterdør med kikkehull.

Balkongdør: Tofløyet isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Balkong på ca. 9 m<sup>2</sup>. Rekkverket er tekket med plater og har levegg mot nabobalkong. Rekkverket har en høyde på ca. 108 cm. Konstruksjon av metall og tre innfestet i bygningskroppen. Adkomst via dør fra stuen.

Tilstandsrapport er vedlagt salgsoppgaven.

### **Verditakst**

Kr 2 700 000

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja, har ikke selv registrert problemer med fall mot sluk. Se tilstandsrapport.

Svertesopp som nevnt i tilstandsrapporten er ved bruk av avtrekksvifte og rengjøring gjort tiltak mot.

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

Ja, dette er utbedret av borettslaget. Tak og vinduer i bod. Gulvdekke på veranda er byttet etter bilder er tatt.

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

Ja, faglært arbeid.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Tak/vindu, utført i regi av borettslaget.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av gulvdekke på veranda.

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

Ja, borettslaget har ellers ansvar for vinduer/dører. Bilder fra tilstandsrapporten viser at det er fuktinntrengning/skader i vinduskarm ved enkelte vinduer, borettslaget er informert.

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

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.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Fornyelse av rør i blokka.

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

Ja, faglært arbeid.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Caverion

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av sikringer.

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.

### **Standard**

Gulv: Parkett og laminat. På badet er det fliser.

Vegger: Tapet, malte betongvegger. På badet er det fliser.

Himling: Pusset og malt betong. På badet er det malte plater og pusset og malt betong.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger av kobber.
- Avløpsrør av plast og støpejern.
- Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu, kjøkkenventilator med avtrekk ut via felles luftekanal, samt elektrisk avtrekksvifte på badet.
- Varmtvannstank på ca. 100 liter av merket Ctc fra 2008, plassert i kjøkkeninnredningen.
- El-skap med automatsikringer og måler plassert i felles trappegang. Det elektriske anlegget er fra forskjellige tidsperioder, og samsvarserklæring er ikke fremvist. Det er opplyst at sikringene på stue og kjøkken kan ryke ved samtidig bruk av flere apparater.
- Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

### **Feil og mangler i ht. tilstandsrapport**

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

Våtrom > Bad/vaskerom, Overflater gulv: Det er påvist mulighet for vannlekkasje da vann ikke ledes til sluk (motfall), og svertesopp er registrert. Terskelen til dusjen er tett, men ved lekkasje utenfor dusjonsone vil vannet ikke ledes til sluk. Dette krever utbedring av fallforhold og etablering av avrenning til sluk for hele våtrommet. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000 kr.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Vinduer: Det er registrert tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass, samt noe trekk rundt soveromsvinduet. Vedlikehold bør påregnes.

Dører: Karmene i dørene er værslitte utvendig med sprekker i trevirket, og inngangsdøren har noe slitasje på malingen. Vedlikehold av dørene bør påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder.

Overflater: Skyvedøren tar i kurvene ved bruk, det er enkelte sår i stuegulvet, og stedvis knirk i gulvet. Skyvedørene bør justeres/flyttes, og stuegulvet bør utbedres.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell i etasjeskille i gangen på ca. 15 mm innenfor en lengde på 2 meter, og ca. 15 mm gjennom hele rommet. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp, men dette er sjelden økonomisk rasjonelt som enkeltstående tiltak.

Innvendige dører: Det er registrert slitasje på dørhåndtak, fuktsvell på badromsdøren og enkelte hakk på soveromsdøren. Enkelte dører bør få utført vedlikehold.

Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg, og det vil være naturlig med utskiftning av rør i forbindelse med oppgradering av våtrom.

Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg, og eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer som kan føre til vannskader.

Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom i boligen, spesielt mangler det ventiler i stuen. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har dette.

Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling. Tanken nærmer seg en alder av ca. 20 år, og skader kan plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget er fra forskjellige tidsperioder, samsvarserklæring er ikke fremvist, og sikringer kan ryke ved samtidig bruk av flere apparater. Det anses som nødvendig med en utvidet kontroll av el-anlegget.

Våtrom > Bad/vaskerom, Overflater vegger og himling: Svertesopp er registrert. Selv om dette hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som kan føre til råtesopp og skade på bygningskonstruksjonen.

Våtrom > Bad/vaskerom, Sluk, membran og tettesjikt: Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er påvist mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer som kan føre til fukt i våtsonen. Membranen er i kombinasjon med et gammelt sluk uten klemring, hvor membranen er smurt ned på sluket. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både membran- og slukløsningen. Sluket bør sjekkes og rengjøres jevnlig, og slukløsningen samt tettesjiktet må sannsynligvis skiftes ut for å oppnå TG0/TG1.

Våtrom > Bad/vaskerom, Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene, og det er påvist skader på innredningen. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Fronter med fuktsvell bør utbedres.

Våtrom > Bad/vaskerom, Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet.

Kjøkken, Overflater og innredning: Enkelte fronter tar i hverandre, og det er luftlommer samt kuttsår i kontaktplasten på benkeplaten. Fronter bør justeres og overflater utbedres.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

Våtrom > Bad/vaskerom, Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt mot våtsonen da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende betongkonstruksjoner.

Det er for øvrig anført i tilstandsrapport at trefliser har råteskader, disse er nå byttet ut.

Det anbefales å sette seg grundig inn i vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæring for fullstendig oversikt over boligens tekniske standard og nødvendige tiltak. Flere avvik krever oppfølging og utbedring for å sikre god funksjon og sikkerhet.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men med tanke på alder og påviste avvik må enkelte oppgraderinger og utbedringer påregnes for å opprettholde god funksjon og sikkerhet.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Frittstående hvitevarer som kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr medfølger i handelen. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Rehabilitering av piper og tak i 2024, inkludert skifte av takstein, snøfangere, beslag og samtlige takvinduer.

Nye stålrør satt i pipene i 2024.

Nytt arbeid på det elektriske anlegget (sikringer) i 2023.

Nytt arbeid på utvendige og innvendige avløpsrør og vannrør i 2023.

### **TV/Internett/Bredbånd**

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

### **Parkering**

Parkering på oppstillingsplass utenfor boligblokken. Garasje/motorvarmer tildeles etter venteliste. Parkering på plener og foran inngangspartier er ikke tillatt, med unntak av nødvendig nyttekjøring.

### **Forsikringselskap og Polisenummer**

IF skadeforsikring, polisenummer SP563235

### **Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmålinger anses derfor ikke som relevant.

### **Diverse**

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Leiligheten blir varmet opp med vedfyring og strøm. Varmekabler i gulv på badrom.

### **Energimerke**

G4

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld**

Kr 2 750 000

### **Omkostninger kjøper**

2 750 000 (Prisantydning)

-----  
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)

---

2 751 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 760 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 763 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 599 345 for år 2023

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 397 380 for år 2023

### **Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdi er hentet fra skatteetatens boligkalkulator for året 2023.

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader: Fellesutgifter 5 669

Måler: Strøm Sentrum Brl: 9/15-JM000567/16106105 ( 6 - 15) 700

Felleskostnadene dekker blant annet felles forsikring på eiendommen, kommunale avgifter, renovasjon, forretningsførsel, brøyting av borettslagets veier, festeavgift, avsetning til vedlikehold, avdrag og renteomkostninger på fellesgjeld. Innboforsikring må den enkelte sørge for selv.

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

Det gjøres oppmerksom på at avgiften kan variere avhengig av forbruk. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling for kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 369

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 223 427

### **Fellesgjeld pr. dato**

16.01.2026

### **Kommentar fellesgjeld**

Borettslagets totale fellesgjeld kr. 0 139 211,26 pr. 16.01.2026.

### **Andel fellesformue**

Kr 14 232

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Sentrum Borettslag A/I

**Organisasjonsnummer**

948129930

**Andelsnummer**

15

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: 16368262904, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 16.01.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 55

Saldo per 16.01.2026: 26 224 843

Andel av saldo: 194 410

Første termin/første avdrag: 30.06.2024

Siste termin 30.06.2053

Flytende rente

Refinansiering og vedlikehold

Lånenummer: 16368960156, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 16.01.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 56

Saldo per 16.01.2026: 3 914 369

Andel av saldo: 29 018

Første termin/første avdrag: 30.12.2024

Siste termin 30.12.2053

Flytende rente

Lån til utbedring tak

**Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er innmeldt i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS (org.nr. 998102391) for sikring mot tap av felleskostnader siden 01.01.2013.

Helgeland BBL har betalt premien til sikringsordningen. Oppsigelse av ordningen må skje før 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

**Forkjøpsrett**

Det er forkjøpsrett for borettslagets medlemmer, og medlemmer tilknyttet boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet. Forkjøpsretten avklares etter budaksept. Dersom forkjøpsrett benyttes påløper det forkjøpsrettsgebyr som dekkes av den forkjøpsrettsberettigede.

### **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**

Oppsummering av generalforsamling avholdt 05.03.2025.

- Årsregnskapet godkjennes.
- Nytt styre valgt.
- Delegater til generalforsamling valgt.
- Fastsettelse av styregodtgjørelse.

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

### **Dyrehold**

Husdyrhold er tillatt, men krever styrets godkjennelse. Dyreeiere må sørge for at dyrene ikke sjenerer naboer eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Se vedlagte ordensregler, datert 22.03.2011 for mer informasjon om forpliktelser/ dugnader. Det må påregnes dugnad i regi av borettslaget.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

Helgeland Bbl

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 18, festenummer 807 i Rana kommune. Andelsnr. 15 i Sentrum Borettslag A/I med orgnr. 948129930

### Tinglyste heftelser og rettigheter

Tinglyste heftelser og rettigheter for festegrunden (gnr. 20, bnr. 18, fnr. 807):

- 1956/1251-1/72 28.05.1956: HJEMMEL TIL FESTERETT

- 1953/1050-2/72 22.05.1953: FESTEKONTRAKT - VILKÅR (Festetid: 100 år, Årlig avgift NOK 2,614, Pant for forfalt festeavgift, Bestemmelser om gjerdeplikt, Husbankens standardklausul vedtatt, Gjelder denne registerenheten med flere)

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

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger stemplede tegninger fra nybygg, datert 25.06.1952. Det ble utstedt ferdigattest på nybygg datert 06.06.1955.

Det finnes tegninger av balkongrehabilitering datert 01.08.2000. Arbeidet skulle vært avsluttet med midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for å lovlig kunne tas i bruk.

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.

### Vei, vann og avløp

Borettslaget har offentlig tilknytning til vei, vann og avløp.

### Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til boligbebyggelse iht. 'Reguleringsplan for MO Preben Kragh', plan-ID 2005. Ikrafttredelse 16.05.1950. Kommuneplan for Mo og omegn (KDP2013). Ikrafttredelse 16.06.2014.

### Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller

person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **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 dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglernes vederlag**

Meglerprovisjon fast pris kr. 40 000,- 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**

Kristine Langfjell  
Eiendomsmegler MNEF  
[kristine.langfjell@aktiv.no](mailto:kristine.langfjell@aktiv.no)

Tlf: 481 53 557

**Ansvarlig megler bistås av**

Kristine Langfjell

Eiendomsmegler MNEF

kristine.langfjell@aktiv.no

Tlf: 481 53 557

**Oppdragstaker**

REDE Eiendomsmegling Mo i Rana, organisasjonsnummer 979159722

Ole Tobias Olsens gate 5,

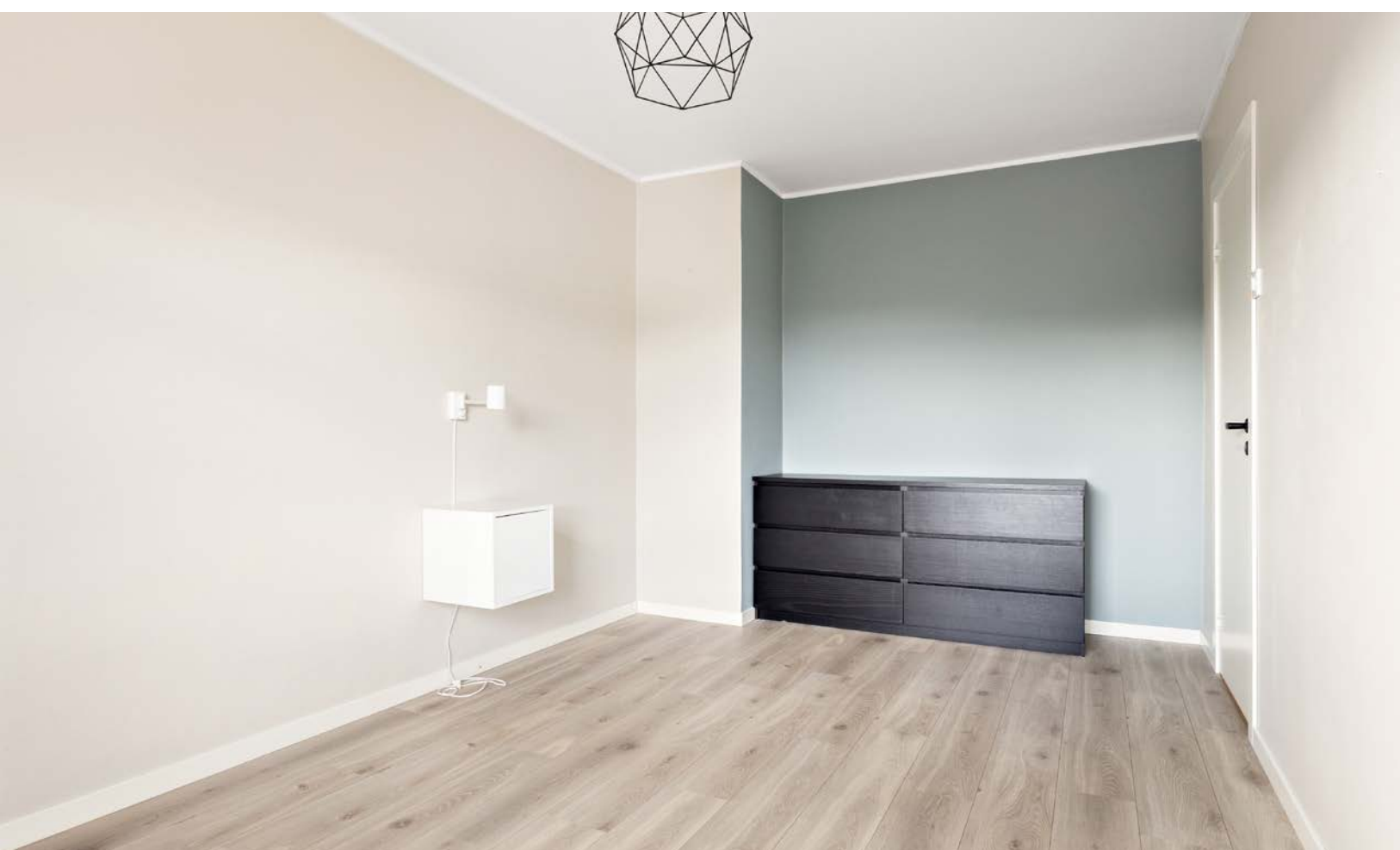
**Salgsoppgavedato**

02.03.2026

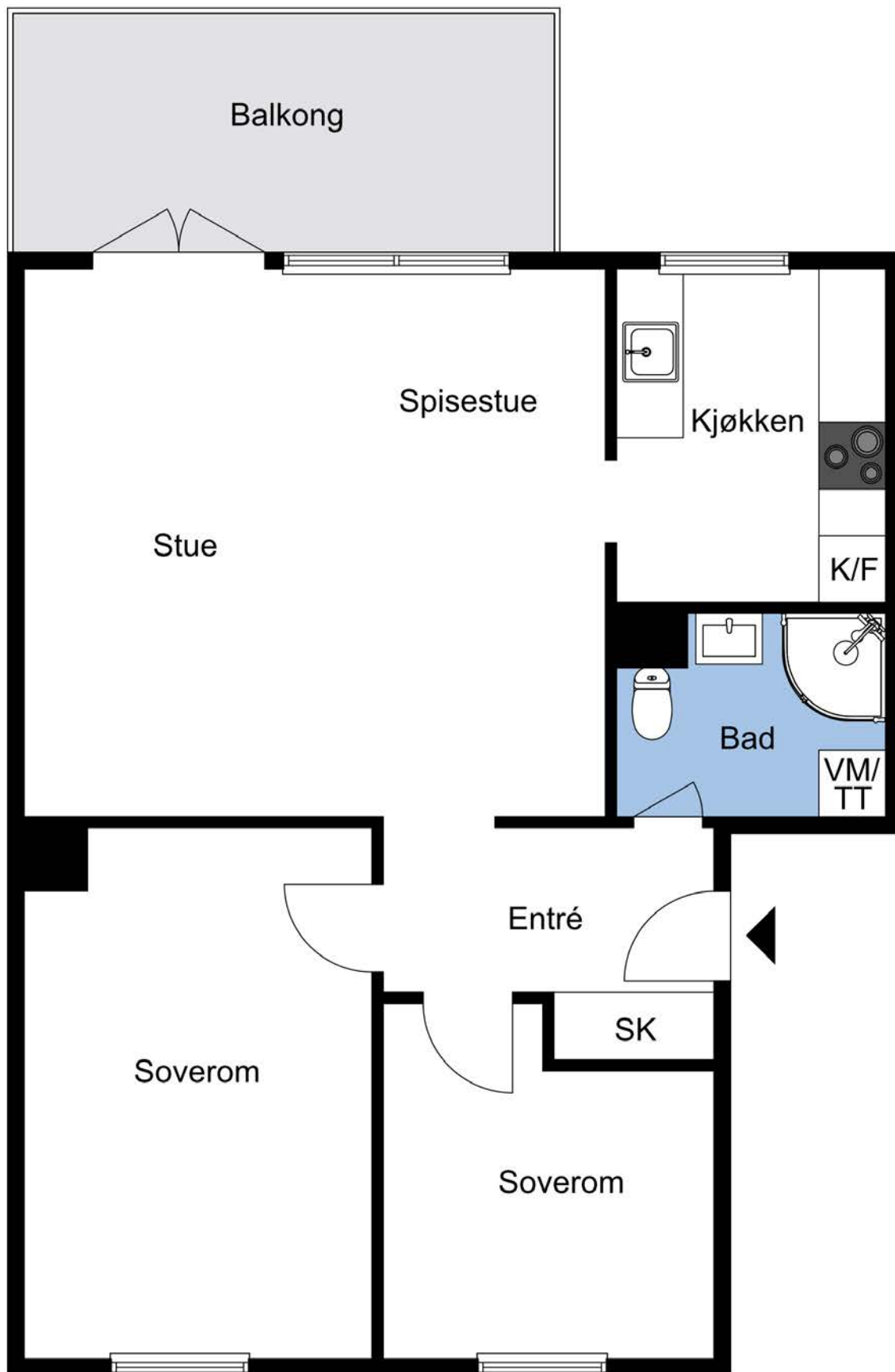












Skolegata 11B

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

- 3-roms andelsleilighet
- Skolegata 11 B, 8624 MO I RANA
- RANA kommune
- # gnr. 20, bnr. 18, fnr. 807
- # Andelsnummer 15

**Markedsverdi**

**2 700 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m<sup>2</sup> BRA-i: 67 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.08.2025

Rapportdato: 07.08.2025

Oppdragsnr.: 20914-4074

Referansenummer: GQ7792

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Thomas Grindstrand Dikvold

Vår ref: Lars Emil Brattland



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.

## Motakst AS

Motakst AS er et uavhengig og sertifisert takseringsfirma med base i Nord-Norge. Vi leverer profesjonelle takseringstjenester over hele Helgeland og Troms, med høy faglig integritet, lokal kunnskap og pålitelighet i fokus.

Vår kjernevirksomhet omfatter blant annet: Verditakst og lånetakst, Tilstandsrapporter og vedlikeholdsrapporter, Skadetaksering, Overtagelser og 1 og 5-årsbefaringer for bolig og næring, Bistand ved kjøp og salg av eiendom, Uavhengige vurderinger for forsikring og ved tvister.

Vi har solid erfaring med både bolig-, fritids- og næringseiendom, og kombinerer moderne teknologi med inngående kunnskap om byggeskikk, regelverk og markedsforhold i regionen. Vår metodikk sikrer grundige vurderinger og lett forståelige rapporter, skreddersydd etter kundens behov.

Motakst AS er medlem av Norsk takst og følger bransjens etiske retningslinjer og standarder. Vi er opptatt av kvalitet i alle ledd og setter høyt fokus på kundeservice, presisjon og effektiv gjennomføring.

### Rapportansvarlig

Thomas Grindstrand Dikvold  
Uavhengig Takstingeniør  
thomas@motakst.no  
907 02 424

### Medansvarlig

Marius Høgås  
Uavhengig Takstingeniør  
marius@motakst.no  
472 67 180



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	82 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	82 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 900 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 100 000

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

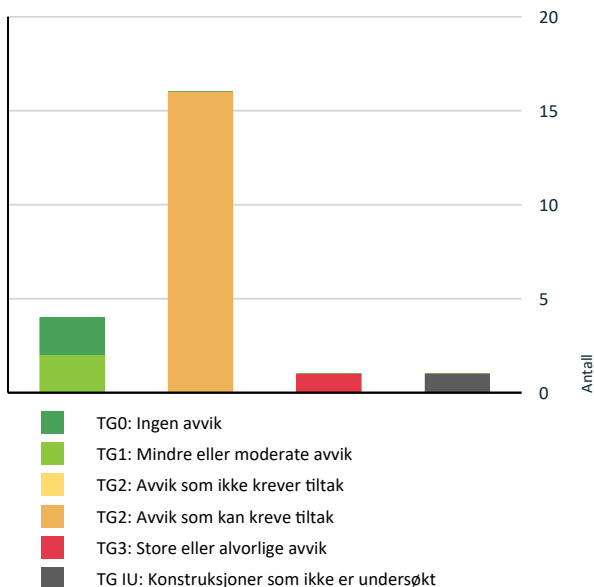
[Gå til side](#)

## 3-roms andelsleilighet

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

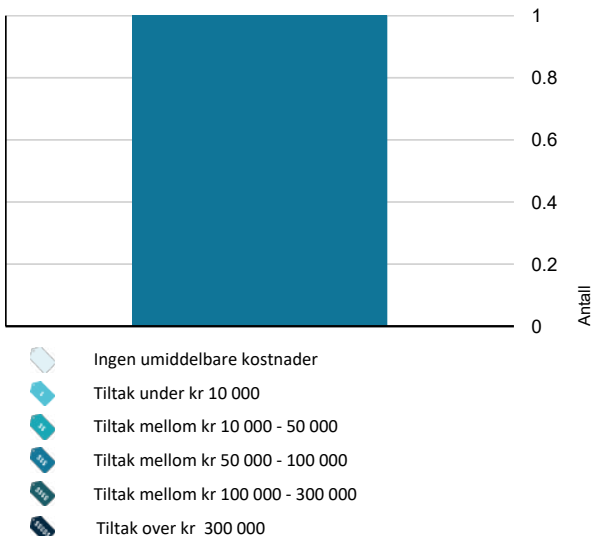
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### 3-roms andelsleilighet

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand



Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## 3-ROMS ANDELSLEILIGHET



### Byggeår

1955

### Kommentar

I flg. ferdigattest.

### Anvendelse

Leiligheten var ved befaring bebodd av leietaker.

### Standard

Leiligheten holder generelt normal standard, alder tatt i betraktning.

### Vedlikehold

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Malte vinduer av tre og PVC- med 2-lags isolerglass. Utvendig aluminiums kledning. Leietaker opplyser om at det ene soveromsvinduet tar i karm om vinteren.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Noe trekk rundt soveroms vinduet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes at enkelte vinduer må få utført vedlikehold.



### TG 2 Dører

Inngangsdør til leilighet: Kompakt laminert ytterdør med kikkehull.

Terrassedør: Tofløyet isolert tre dør med 2-lags isolerglassfelt.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

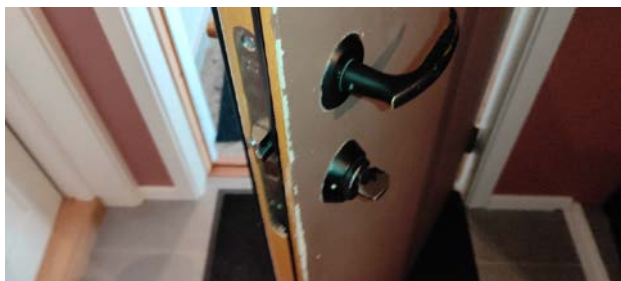
Noe slitasje på maling på inngangsdøren.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør påregnes at dørene må få utført vedlikehold.



## **TG 2** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 9 m<sup>2</sup>. Rekkverket er tekket med plater og har levegg mot nabobalkong. Rekkverket har en høyde på ca. 108 cm. Konstruksjon av metall innfestet i bygningskroppen. Adkomst via dør fra stuen. Det er montert trefliser på gulvet.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er råte i tre flisene på balkongen.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Trefliser bør byttes ut.



## Andre utvendige forhold

Taktekket, nedløp og beslag, veggkonstruksjon, utvendige trapper og takkonstruksjon er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

## INNENDIG

### **TG 2** Overflater

# Tilstandsrapport

Gulv er tekket med parkett og laminat.  
Veggene har tapet og malt betong.  
Himlinger har pusset og malt betong.

#### Vurdering av avvik:

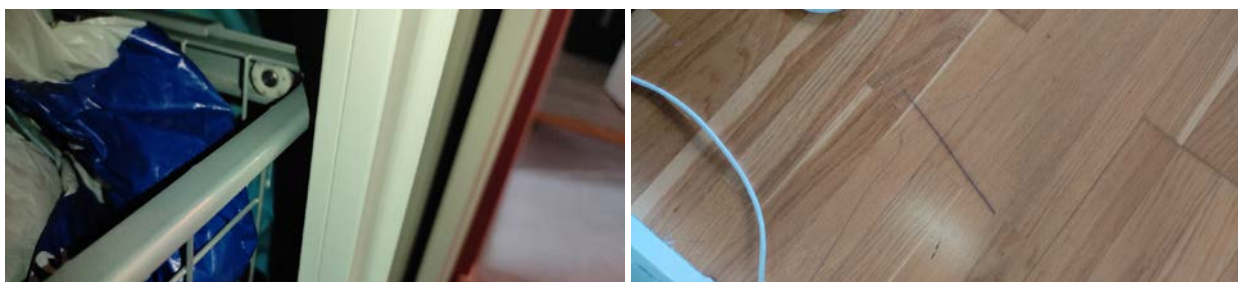
- Det er påvist andre avvik:

Skyvedøren tar i kurvene ved bruk.  
Enkelte sår i stue gulvet.  
Stedvis knirk i gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skyvedørene bør justeres/flyttes.  
Stuegulv bør utbedres.



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betongdekke med oppforet tregulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i leiligheten (gang):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 15 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 15 mm.

#### Konsekvens/tiltak

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

## TG 0 Radon

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

## TG 1 Pipe og ildsted

Leiligheten har ett innvendig pipeløp av teglstein med nytt røykrør som strekker seg fra kjelleretasje og over tak. Leiligheten har ett fastmontert ildsted, lukket vedovn i stuen. Ildsted var ikke i bruk ved befaring.  
Ferdigattest for piperehabilitering foreligger.

## TG 2 Innvendige dører

Leiligheten har malte dører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Slitasje på dørhåndtak.

Fuktsvell på baderomsdøren og enkelte hakk på soveromsdøren.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte dører bør få utført vedlikehold.



## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.  
Ved oppføring av våtrommet var TEK 97 gjeldende forskrift.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.  
Himlingen har malte plater og pusset og malt betong.

#### Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

#### Konsekvens/tiltak

- Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Overflater Gulv

Gulv er tekket med fliser og har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
- Svertesopp er registrert

Terskel til dusjen er tett, og ved en eventuell lekkasje utenfor dusjonsone vil ikke vann ledes til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.
- Overflater må rengjøres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

## Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

Generelt bør man unngå rørgjennomføringer i gulvet, men kan man ikke unngå det må membranen trekkes opp på avløpsrøret i en høyde minst 25 mm over tenkt vannspeil. Avstanden bør være minst 40 mm fra vegg. Dette for å sikre at membranarbeidene kan utføres på en sikker og god måte.



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, ett-greps blandebatteri, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist skader på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Fronter med fuktsvell bør utbedres.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### Ventilasjon

Det er avtrekk med elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det ble utført fuktøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte fronter tar i hverandre.

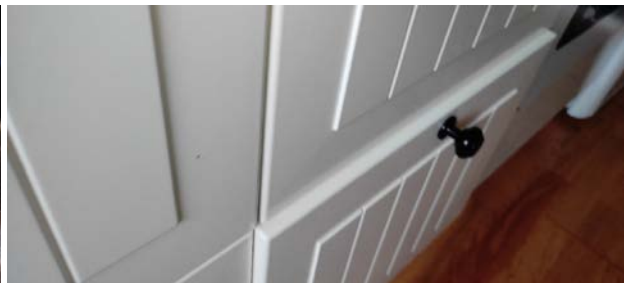
Det er luftlommer og kuttsår i kontaktplaten på benkeplaten.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fronter bør justeres og overflater utbedres.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via felles luftekanal.

Mindre avvik:

- Det ene lyset fungerer ikke på ventilatoren.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger av kobber.

Vannledningene som ligger utenfor leilighetens grenser omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, og er derfor ikke inkludert i denne vurderingen. Tilstandsgrad (TG) er satt på grunnlag av den delen av anlegget som er synlig og tilgjengelig inne i leiligheten. Dersom rørene ikke er synlige, er vurderingen basert på alder og kjente opplysninger om installasjonen. Eventuell tilstandsvurdering av vannrør utenfor boenheten må følges opp av borettslaget.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.

Avløpsrørene som ligger utenfor leilighetens grenser omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, og er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Tilstandsgrad (TG) er satt med utgangspunkt i det som er synlig og tilgjengelig inne i leiligheten. Dersom rørene ikke er tilgjengelige for visuell inspeksjon, er vurderingen basert på rørenes alder og tilgjengelig dokumentasjon. Forhold vedrørende avløpssystemet utenfor boenheten må følges opp av borettslaget.

### 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.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

## TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert ventiler i stuen.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 100 liter av merket Ctc fra 2008 plassert i kjøkkeninnredningen.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannsberedere må iht. NEK:400 monteres med fast el-tilkobling, men det var ikke krav på monterings tidspunktet.

Det er ikke behov for utbedrings tiltak siden tanken fungerer i dag, men tanken nærmer seg en alder av 20 år og ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



## TG 2 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

El-skap med automatsikringer og måler plassert i felles trappegang.

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 i fra forskjellige tidsperioder.**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

**Samsvarserklæringer er ikke fremvist.**

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?

**Ukjent Takstingeniøren har ikke mottatt kontrollrapport fra siste tilsyn av anlegget utført av DLE.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ja Det opplyses at sikringen på stue og kjøkken kan ryke, når man bruker flere ting samtidig.**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og 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?

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Anlegget er i fra forskjellige tidsperioder, samsvarserklæring er ikke fremvist og sikring leger ut av og til. Det anses derfor som nødvendig med utvidet kontroll av el-anlegget.**

**Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.**

## Generell kommentar

NB:

Ved kjøp/salg anbefaler DLE kontroll av installasjon utført av installatørforetak. (NEK 405 El kontroll i bolig).

# Tilstandsrapport



## Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

### Andre tomteforhold

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

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

82 m<sup>2</sup>/67 m<sup>2</sup>

3-roms andelsleilighet: Entré, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Stue, Kjøkken, 3 Bod

*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, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 100 000

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.*

<b>Markedsverdi uten fradrag</b>		<b>2 900 000</b>
Tillegg for andel fellesformue	+	14 232
Frdrag for andel felles gjeld	-	225 243
<b>Konklusjon markedsverdi</b>		<b>2 700 000</b>

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra. Markedsverdien som kommer frem i rapporten, er det som takstingeniøren mener er riktig skjønsmessig markedspris i dagens boligmarked, dette tatt i betraktning alle forhold som kommer frem i rapporten. Markedsverdien og tomteverdien er beregnet ut fra sammenlignbare objekter i nærområdet og takstingeniørens egne kunnskaper om boligmarkedet i nærområdet.

### Generell Informasjon:

Det er markedsverdien som også ofte kalles for "takst". Taksten er det som normalt sett er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg mot det åpne boligmarkedet.

Det er også mulig for selger å sette prisantydningen ulik takstingeniørens estimerte markedsverdi. Prisantydningen skal derimot ikke settes lavere enn det selger er villig til å selge eiendommen for, da dette vil fremstå som en «lokkepris»

### Kilder:

Motakst AS <https://www.motakst.no/>  
Norsk Takst <http://www.norsktakst.no/>  
Forskrift til avhendingslova <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850>  
Avhendingslova <http://www.lovdata.no/all/hl-19920703-093.html>  
Mesterbrevloven <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1986-06-20-35>  
Eiendomsmeglingsloven <http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html>  
Eiendom Norge AS <http://www.eiendomnorge.no/>  
Forbrukerrådet <https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kjop-og-salg-av-bolig/>

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Skolegata 13D ,8624 MO I RANA 60 m <sup>2</sup> 1955 2 sov	12-01-2025	2 750 000	<b>2 700 000</b>	193 405	2 893 405	<b>48 223</b>
2 Skolegata 9A ,8624 MO I RANA 66 m <sup>2</sup> 1954 2 sov	25-06-2025	2 800 000	<b>2 800 000</b>	226 886	3 026 886	<b>45 862</b>
3 Skolegata 11A ,8624 MO I RANA 66 m <sup>2</sup> 1954 2 sov	08-05-2025	2 600 000	<b>2 600 000</b>	226 886	2 826 886	<b>42 832</b>
4 Nordlandsveien 4B ,8624 MO I RANA 66 m <sup>2</sup> 1954 2 sov	25-06-2024	2 790 000	<b>2 660 000</b>	139 946	2 799 946	<b>42 423</b>
5 Nordlandsveien 10B ,8624 MO I RANA 66 m <sup>2</sup> 1955 2 sov	01-09-2024	2 600 000	<b>2 550 000</b>	198 813	2 748 813	<b>41 649</b>
6 Per Hellerviks gate 10A ,8624 MO I RANA 66 m <sup>2</sup> 1954 2 sov	29-09-2024	2 250 000	<b>2 300 000</b>	198 813	2 498 813	<b>37 861</b>

#### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Felleskostnader:	Kr.	73 776
Årlige innvendige vedlikeholdskostnader; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	6 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>80 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### 3-roms andelsleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 876 000
<b>Sum teknisk verdi - 3-roms andelsleilighet</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 800 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 800 000**

### 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 markedstilpassning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>300 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 100 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

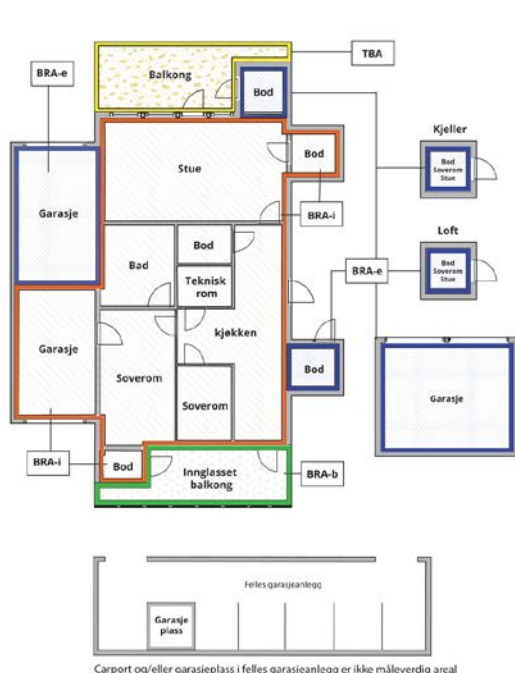
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## 3-roms andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	67			67	9
Loft		8		8	
Kjeller		7		7	
<b>SUM</b>	<b>67</b>	<b>15</b>			<b>9</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>82</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Bad/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, Stue, Kjøkken		
Loft		Bod 1, Bod 2	
Kjeller		Bod	

### Kommentar

NB! Det er ikke fremvist dokumentasjon/tinglysning angående disponering av bodene. Hvilke boder som tilhører leiligheten er opplyst av eier/fullmektig, for boder i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Arealet av bodene kan derfor ha endret seg til ev. neste salg. For mer informasjon om regelverket, se tekst nedenfor.

Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Godkjent dokumentasjon kan være seksjonsbegjæring, godkjent seksjonssøknad, tinglysning, vedtekter generalforsamlingsvedtak, opprinnelig andelsdokument som viser leilighetsnummer eller stadfester osv. 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.

NB!

Det gjøres oppmerksom på at det er kun 1 bod i kjeller og 1 bod på loft, gjelder alle leiligheter i Sentrum Brl. Denne leiligheten har to på loftet og en i kjeller.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

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

Ja  Nei

### 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)
3-roms andelseilighet	67	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2025	Thomas Grindstrand Dikvold leietaker	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	18	807	0	13110.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	

Skolegata 11 B

#### Hjemmelshaver

Sentrum Borettslag A/l

#### Kommentar

Festeforholdet er ikke kommentert da dette tilfaller borettslagets ansvar.  
Oppgitte tomteareal gjelder for hele borettslaget.

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0401/SENTRUM BORETTSLAG A/L	948129930	H0401	Helgeland BBL	Hølmo Irene

### Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
15	100	5 615	14 232    31.12.2024	225 243    01.08.2025

### Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	13 600
Omløpsmidler:		3 330 136    Samlet innskuddskapital:	752 200
Kortsiktig gjeld (-)	-	1 352 994    Langsiktig gjeld (+):	+    30 605 779
Disponible midler:		1 977 142    Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	31 357 979

#### Kommentar

### Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i 4.etg. i den øverste blokka i Sentrum Brl. Eiendommen ligger i et etablert boligområde, sentralt plassert i forhold til sentrum av Mo i Rana. Eiendommen ligger like i nærheten av Moheia Badeland, idrettshall og fotballbane. Sentrum av Mo m/ omegn byr på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m. Kort vei også til fine tur- og rekreasjonsområder ved havnepromenaden langs fjorden, samt også Klokkehagen elvepark med tur- og skiløyper 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 boligbebyggelse iht. "Reguleringsplan for MO Preben Kragh", plan-ID 2005. Ikrafttredelse 16.05.1950.

### Om tomten

Felles opparbeidet flat tomt med plen. Asfaltert innkjørsel og gangbaner.

### Tinglyste/andre forhold

Se borettslagets vedtekter.

### Kommuneplan

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

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

### Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

### Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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 andelen av betydning for kjøper.

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

### Forkjøpsrett

Det er to måter å avklare forkjøpsrett på.

#### Forhåndsavklaring:

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

#### Fastprisavklaring:

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

### Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende blokkbebyggelse og småhusbebyggelse.

### Oppvarming

Leiligheten blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

### Parkering

Parkering på oppstillingsplass utenfor boligblokken.

### Byggemåte

Betongkonstruksjon etterisolert og kledd med fasadeplater i stål. Kjellermurer av betong. Taket er tekket med skiferstein.

### Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
599 345	2023	Beløpet gjelder som primærbolig, som sekundærbolig er formuessverdien kr. 2 397 380,-

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.08.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Grunnkart	07.08.2025	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	05.08.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	05.08.2025	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	08.08.2025	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei
Ambita AS	07.08.2025	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	14.06.1952	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	06.06.1955	Det er utstedt ferdigattest for boligen.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2025	
2	08.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet 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/GQ7792>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# 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

Irene Hølmo

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skolegata 11B

8624 MO I RANA

1833-20/18/807/0



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Har ikke selv registrert problemer med fall mot sluk. Se tilstandsrapport. Svertesopp som nevnt i tilstandsrapporten er ved bruk av avtrekksvifte og rengjøring gjort tiltak mot.

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

♦ 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?

♦ Ja

Dette er utbedret av borettslaget. Tak og vinduer i bod.

Gulvdekke på veranda er byttet etter bilder er tatt.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Ukjent

**Beskrivelse av arbeidet:** Tak/vindu, utført i regi av borettslaget.

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av gulvdekke på veranda.

---

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

♦ Ja

Borettslaget har ellers ansvar for vinduer/dører. Bilder fra tilstandsrapporten viser at det er fuktinntrengning/skader i vinduskarm ved enkelte vinduer, borettslaget er informert.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## 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?:** 2023

**Firmanavn:** Ukjent

**Beskrivelse av arbeidet:** Fornyelse av rør i blokka.

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?:** 2023

**Firmanavn:** Caverion

**Beskrivelse av arbeidet:** Oppgradering av sikringer

---

## 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

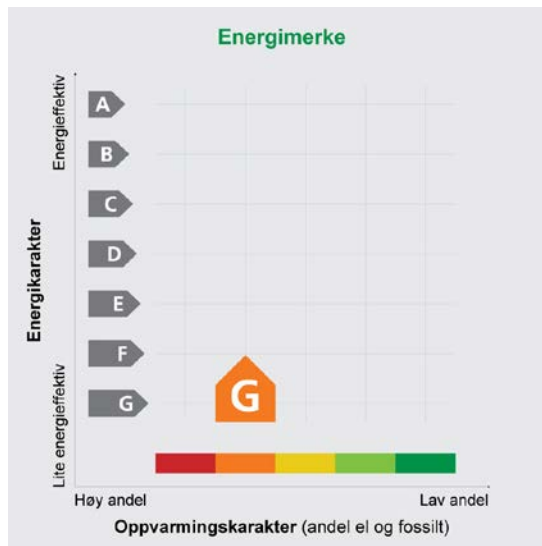
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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.

Adresse	Skolegata 11 B
Postnr	8624
Sted	MO I RANA
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	20
Bnr.	18
Seksjonsnr.	
Festenr.	807
Bygn. nr.	11160271
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-917344
Dato	17.08.2018



Innmeldt av Finn Hugo Amundsen

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

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

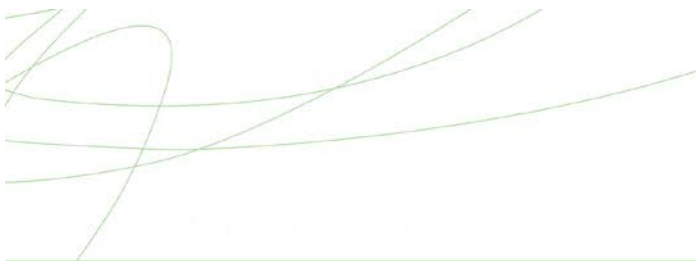
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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 innetemperaturen

**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)

- Montere tetningslister

- Etterisolering av yttertak / loft

- Utskifting av vindu

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Tetting av luftlekkasjer

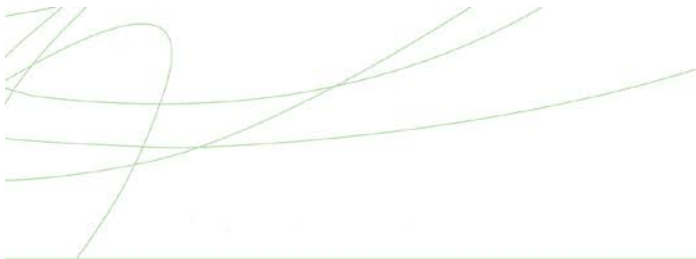
- Etterisolering av yttervegg

- Termografering og tetthetsprøving

- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

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



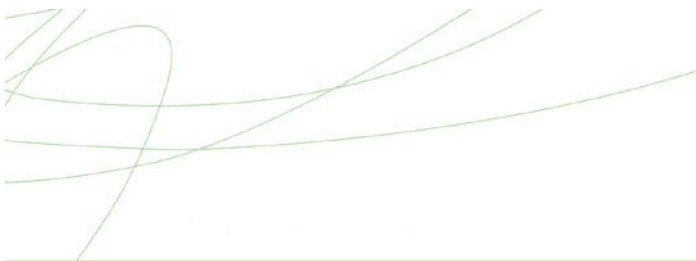
## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

[www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	1954
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	64
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei
<b>Teknisk installasjon</b>	
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Ved
<b>Ventilasjon:</b>	Kun naturlig
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

## Tiltaksliste:

## Vedlegg til energiattesten

---

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skolegata 11 B

Postnr/Sted: 8624 MO I RANA

Løilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 17.08.2018 18:39:02

Energimerkenummer: A2018-917344

Ansvarlig for energiattesten: Sentrum Borettslag A/L

Energimerking er utført av: Finn Hugo Amundsen

Gnr: 20

Bnr: 18

Seksjonsnr:

Festenr: 807

Bygnnr: 11160271

---

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montere tetningslister

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

#### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

#### Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

#### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).

#### Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## Brukertilta

### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tips 2: Luft kort og effektivt

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

### Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

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

Til eierne i  
A/L Sentrum borettslag



Innkalling til Generalforsamling

Onsdag 05.03.2025 Kl. 18:00

Møtested:  
Scandic hotell Meyergården



# **Innkalling til generalforsamling i A/L Sentrum borettslag**

Det innkalles til ordinær generalforsamling onsdag 05.03.2025 18:00 i Scandic hotell  
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 Valg i henhold til vedtekter

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

### 5 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

23.02.2025

A/L Sentrum borettslag

Grete Helene Laberg

Styreleder

## **1. Konstituering**

### **1.1 Valg av møteleder**

**Forslag til vedtak:** Som møteleder velges ...

### **1.2 Valg av sekretær**

**Forslag til vedtak:** Som sekretær velges...

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

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

### **1.4 Registrering av stemmeberettigede**

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

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

Til sammen . stemmer.

### **1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste**

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

## **2. Informasjon fra styret / årsrapport**

Styrets årsrapport følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Styrets informasjon tas til orientering.

## **3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning**

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes.

## **4. Valg i henhold til vedtekter**

### **4.1 Styreleder for 2 år**

På valg er: Grete Helene Laberg

### **4.2 Styremedlemmer for 2 år**

På valg er: Bjørg Pedersen og Øyvind Eriksen

### **4.3 Varamedlem for 1 år**

På valg er: Eli Nygård, Tine Stevik Pedersen og Patrick Brose

#### **4.4 Valgkomite for 1 år**

På valg er: Petter Krüger Davidsen, May Lisbeth Heimda og Erna Kristine Lind Bakkerud

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

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

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

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden tirsdag 05.03.2024 til onsdag 05.03.2025.

# Årsrapport A/L Sentrum borettslag 2024

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Grete Helene Laberg

Styremedlemmer, Kjell Nyheim, Øyvind Eriksen, Bjørg Pedersen og Lars Jørgen Aune

Varamedlemmer: Eli Olea Nygård, Patrick Brose og Tine Stevik Pedersen

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

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

## Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

Styret har siden forrige generalforsamling avholdt 13 protokollførte styremøter.

I året 2024 har styret hovedsaklig jobbet med saken rehabilitering av piper og tak. det ble mer omfattende enn først antatt.

Det viste seg at mye av takene var meget dårlig, en del takstein, noen snøfangere og mye baslag måtte skiftes. Samtlige takvinduer er skiftet da de gamle ikke var godkjent med hensyn til mål.

Derfor måtte vi låne 4 mill ekstra for å komme i mål.

Nå er jobben ferdig, takene er reparert og stålrør satt i pipene.

Ellers har styret håndtert en rekke saker av ulik karakter.

## Lagets drift og økonomi

A/L Sentrum borettslag består av 136 leiligheter og ligger i Rana kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP563235.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 17.01.2025

For Styret i A/L Sentrum borettslag

Grete Helene Laberg

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Resultatregnskap 2024 A/L Sentrum borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>INNETEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		8 412 576	7 681 632	7 923 012	8 657 412
Leieinntekt garasjer/parkering		250 160	249 720	251 040	251 040
Leieinntekt lokaler		484 041	473 424	492 312	492 312
Andre leieinntekter		4 200	5 700	5 000	5 000
Målingsbasert strøm		1 194 076	1 100 510	1 126 000	1 126 000
Strømgavgifter		2 100	2 850	2 500	2 500
Strøm elbil-lading		20 464	22 237	21 000	21 000
Motorvarmerleie/park.pl.		40 600	43 150	25 000	25 000
Andre inntekter		700	700	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 408 917</b>	<b>9 579 923</b>	<b>9 845 864</b>	<b>10 580 264</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Personalkostnader	1	13 662	12 743	31 000	31 000
Styrehonorar	2	193 898	185 196	185 196	185 196
Revisjonshonorar	3	10 013	7 763	8 000	11 000
Forretningsførerhonorar		341 831	337 545	344 300	343 950
Fakturerte vaktmestertjenester		492 664	490 266	514 473	514 473
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		7 088	3 138	8 500	8 500
Kontingent boligbyggelag		61 200	58 400	58 000	58 000
Drift/vedlikehold	4	14 151 573	1 462 894	1 220 000	1 220 000
Drift/vedlikehold garasjer og motorvarmere	4	11 704	72 356	10 000	10 000
Kabel-tv/internett		904 368	963 591	977 568	977 568
Forsikringer	5	861 481	818 895	876 300	921 785
Kommunale avgifter		2 343 799	2 175 011	2 297 365	2 521 614
Festeavgift		47 667	47 717	37 765	37 765
Fellesstrøm		1 263 741	1 156 948	1 237 100	1 237 100
Strøm elbil-lading		29 744	27 486	20 000	20 000
Renhold, fellesareal		139 319	136 996	136 000	136 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		5 848	593	10 700	10 700
Kontorrekvisita, trykksaker		5 538	2 604	8 000	8 000
Telefon og porto		630	2 197	13 800	13 800
Drift maskiner		7 878	9 153	500	500
Andre driftskostnader	6	83 833	87 183	72 700	72 700
Avskrivninger	7	56 401	56 401	11 875	11 875
<b>Sum kostnader</b>		<b>21 033 878</b>	<b>8 115 074</b>	<b>8 079 142</b>	<b>8 351 526</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-10 624 961</b>	<b>1 464 849</b>	<b>1 766 722</b>	<b>2 228 738</b>
<b>FINANSINNEKT. OG -KOST</b>					
Renteinntekter		142 032	94 439	11 000	11 000
Rentekostnader		1 497 042	906 213	1 132 600	1 738 320
<b>RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.</b>		<b>-1 355 010</b>	<b>-811 774</b>	<b>-1 121 600</b>	<b>-1 727 320</b>
<b>RESULTAT</b>		<b>-11 979 971</b>	<b>653 075</b>	<b>645 122</b>	<b>501 418</b>
Overført til egenkapital		0	653 075	0	0
Overført udekket tap		-6 808 441	0	0	0
Overført fra egenkapital		-5 171 530	0	0	0

**Balanse 2024 A/L Sentrum borettslag orgnr: 948 129 930**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger		17 810 303	17 810 303
Garasjer		4 173 743	4 173 743
Carporter/Parkering/vei/molo		209 475	209 475
Andre fellesanlegg		45 521	57 396
Andre anleggsmidler		346 955	391 481
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>7</b>	<b>22 585 996</b>	<b>22 642 397</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>22 585 996</b>	<b>22 642 397</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Husleierestanse		89 051	0
Periodisering kostnader		969 154	861 481
Andre fordringer		0	4 715
Beholdning vinduer		22 600	79 261
<b>Bankinnskudd</b>			
Bankinnskudd	8	2 249 331	2 210 449
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 330 136</b>	<b>3 155 906</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 916 133</b>	<b>25 798 304</b>

## Balanse 2024 A/L Sentrum borettslag orgnr: 948 129 930

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelskapital		13 600	13 600
Opptjent egenkapital		0	5 171 530
Udekket tap		-6 808 441	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>-6 794 841</b>	<b>5 185 130</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetninger for forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	10	30 605 779	18 648 070
Borettsinnskudd	11	752 200	752 200
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>31 357 979</b>	<b>19 400 270</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 440	41 957
Mellomregning		55 398	54 333
Leverandørgjeld		1 253 533	1 107 858
Skyldig trekk og avgifter		90	172
Påløpte renter		9 533	8 583
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 352 994</b>	<b>1 212 903</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>32 710 973</b>	<b>20 613 173</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 916 133</b>	<b>25 798 304</b>
<b>Pantstillelser</b>	<b>12</b>	<b>31 357 979</b>	<b>19 400 270</b>

A/L Sentrum borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

\_\_\_\_\_  
Grete Helene Laberg  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Øyvind Eriksen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Lars Jørgen Aune  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Bjørn Pedersen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kjell Nyheim  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

### Inntektsføring

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

### Anleggsmidler

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

### Eiendommer

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

### Fordringer

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

## Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	10 072	9 603
5510 Telefongodtgjørelse	3 590	3 140
<b>Sum</b>	<b>13 662</b>	<b>12 743</b>

## Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

## Note 2 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 193 898,-. Herav kr 113 419,- til styrets leder.

## Note 3 - Revisjon

	2024	2023
6700 Revisjon	10 013	7 763
<b>Sum</b>	<b>10 013</b>	<b>7 763</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

## Note 4 - Drift/vedlikehold

	2024	2023
6601 Drift/vedlikehold bygg	173 392	194 895
6602 Drift/vedlikehold VVS	72 311	39 908
6603 Drift/vedlikehold elektro	11 683	52 274
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	258 516	198 318
6630 Egenandel forsikringskader	20 000	40 000
6643 Tak	13 511 893	0
6644 Drenering	103 778	937 500
6607 Drift/vedlikehold garasjer/motorvarmere	11 704	72 356
<b>Sum</b>	<b>14 163 277</b>	<b>1 535 250</b>

## Drift/vedlikehold

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

## Note 5 - Forsikringer

	2024	2023
7500 Forsikringspremier	861 481	818 895
<b>Sum</b>	<b>861 481</b>	<b>818 895</b>

## Borettslagenes Sikringsordning

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

### Note 6 - Andre driftskostnader

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
6390 Andre driftskostnader	62 843	59 865
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	3 253	2 205
7720 Generalforsamling	8 091	9 736
7740 Kurs for tillitsvalgte i brl	3 600	9 800
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	4 135	4 527
7782 Andre bomiljøkostnader	1 911	1 049
7790 Andre kostnader/øreavrundinger	0	1
<b>Sum</b>	<b>83 833</b>	<b>87 183</b>

### Note 7 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk.kost	Regnsk.verdi 01.01.	Til-/avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12.	Ansk.år
Bygninger	6 006 700	6 006 700	0	0	6 006 700	1954
Balkonger	9 913 704	9 913 704	0	0	9 913 704	2001
Garasjer	1 478 303	1 478 303	0	0	1 478 303	2004
Nye garasjer	2 695 440	2 695 440	0	0	2 695 440	2010/2011
Parkeringsplasser	209 475	209 475	0	0	209 475	2009
Nye inngangspartier	1 889 898	1 889 898	0	0	1 889 898	2019/2020
Strømmåler/dørtelefon/kabeltv	2 789 059	0	0	0	0	2002-2005
Miljøstasjon	118 750	57 396	0	11 875	45 521	2018
Ladestasjon el.bil	335 261	296 147	0	33 526	262 621	2021/2022
Plenklipper	110 000	95 333	0	11 000	84 334	2022
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>25 546 590</b>	<b>22 642 397</b>	<b>0</b>	<b>56 401</b>	<b>22 585 996</b>	

### Bygninger, avskrivning

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

### Note 8 - Bankinnskudd

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
1920 Driftskonto 5387.05.21851	2 249 260	2 210 315
1950 Skattetrekkskto 1503.58.51469	71	134
<b>Sum</b>	<b>2 249 331</b>	<b>2 210 449</b>

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

## Note 9 - Egenkapital

	2024	2023
Andelskapital	13 600	13 600
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	5 171 530	4 518 456
Årets resultat	-11 979 971	653 075
<b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>-6 794 841</b>	<b>5 185 130</b>

### Negativ egenkapital - driftsunderskudd og verdi bygninger

Balansen viser negativ egenkapital pga driftsunderskudd i år. Verdien av eiendelene 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 136.

## Note 10 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Renov. avløpsrør samt innfr. av 2 lån	Nye garasjer	Garasjer	Refinansiering og vedlikehold	Utbedring tak
Lånenummer:	<b>12134757181</b>	<b>12300110655</b>	<b>12300110175</b>	<b>16368262904</b>	<b>16368960156</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2011	2004	2024	2024
Rentesats:	5.80 %	5.80 %	5.80 %	5.70 %	5.70 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	03.04.2024	03.04.2024	03.04.2024	30.06.2053	30.12.2053
Opprinnelig lånebeløp:	24 400 000	2 250 000	1 200 000	27 000 000	4 000 000
Lånesaldo 01.01:	16 801 681	1 499 232	347 158	0	0
Avdrag i perioden:	16 801 681	1 499 232	347 158	367 389	26 832
Opptak i perioden:	0	0	0	27 000 000	4 000 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26 632 611</b>	<b>3 973 168</b>
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	24 451 428	3 658 984

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368262904	112	197 432	22 112 384
	16	192 062	3 072 992
	8	180 897	1 447 176
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368960156	112	29 454	3 298 848
	16	28 653	458 448
	8	26 987	215 896

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

### Note 11 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 Borettsinnskudd	752 200	752 200
<b>Sum</b>	<b>752 200</b>	<b>752 200</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 22 193 521,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 31 357 979 ,- pr. 31.12.

## Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
<b>A. Disponible midler pr. 01.01.</b>	<b>1 943 003</b>	<b>1 717 897</b>
<b>B. Endringer i disponible midler:</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-11 979 971	653 075
Tilbakeføring avskrivninger	56 401	56 401
Avdrag langsiktige lån	-19 042 291	-484 371
Opptak av langsiktig gjeld	31 000 000	0
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>34 139</b>	<b>225 106</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>1 977 142</b>	<b>1 943 003</b>
<b>Kontrolloppstilling</b>		
Omløpsmidler	3 330 136	3 155 906
Kortsiktig gjeld	-1 352 994	-1 212 903
<b>Disponible midler</b>	<b>1 977 142</b>	<b>1 943 003</b>

## Resultat og balanse med noter for A/L Sentrum borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For A/L Sentrum borettslag**

Styreleder	Grete Helene Laberg (sign.)	10.02.2025
Styremedlem	Björg Pedersen (sign.)	10.02.2025
Styremedlem	Øyvind Eriksen (sign.)	10.02.2025
Styremedlem	Kjell Nyheim (sign.)	10.02.2025
Styremedlem	Lars Jørgen Aune (sign.)	10.02.2025



Til generalforsamlingen i A/L Sentrum borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

Mo i Rana, 22. februar 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Elias Kosmo Larsen  
Statsautorisert revisor

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i A/L Sentrum borettslag onsdag 05.03.2025 kl. 18:00 - Scandic hotell Meyergården.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder velges Grete Helene Laberg, styreleder

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær velges Vilde Fagerheim, Helgeland BBL

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

**Vedtak:**

Til å signere protokollen velges: Petter Krüger Davidsen

### 1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

**Vedtak:**

Av lagets andelseiere møtte .15 personer, av disse alle med stemmerett. Det forelå ingen fullmakter.

Til sammen 15 stemmer.

### 1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Vedtak:**

Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

## 2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

**Vedtak:**

Styrets informasjon tas til orientering.

## 3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

**Vedtak:**

Årsregnskapet godkjennes.

## 4. Valg i henhold til vedtekter

### 4.1 Styreleder for 2 år

På valg er: Grete Helene Laberg

**Vedtak:**

Som styreleder velges: Lars Jørgen Aune

### 4.2 Styremedlemmer for 2 år

På valg er: Bjørg Pedersen og Øyvind Eriksen

**Vedtak:**

Som styremedlemmer for 2 år gjenvelges Bjørg Pedersen og Øyvind Eriksen

Som styremedlem for 1 år etter Lars Aune velges: Tine Stevik Pedersen

### 4.3 Varamedlem for 1 år

På valg er: Eli Nygård, Tine Stevik Pedersen og Patrick Brose

**Vedtak:**

Som varamedlemmer for 1 år velges: Eli Nygård, Patrick Brose og Frida Loe.

### 4.4 Valgkomite for 1 år

På valg er: Petter Krüger Davidsen, May Lisbeth Heimdal og Erna Kristine Lind Bakkerud

**Vedtak:**

Som valgkomite for 1 år velges: Petter Krüger Davidsen, May Lisbeth Heimdal og Erna Kristine Lind Bakkerud

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

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

**Vedtak:**

Som delegerte til Helbo`s generalforsamling velges: Lars Aune og Tine Stevik Pedersen

Som varadelegerte velges: Petter Krüger Davidsen

## 5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden tirsdag 05.03.2024 til onsdag 05.03.2025.

**Vedtak:**

Styrets godtgjørelse indexreguleres fra 2024. KPI 2,3%.

Dvs totalt kr 204733 \*2,3% = 209442 med fordeling:

Kr 127110,- til styreleder og kr 82332,- til fordeling på de andre styremedlemmene, etter oppmøte på styremøter.

## Protokoll for A/L Sentrum borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Grete Helene Laberg (sign.)

06.03.2025

Protokollvitne

Petter Krüger Davidsen (sign.)

09.03.2025

# Vedtekter

for **Sentrum** borettslag org nr 948129930.

tilknyttet Mo og Omegn boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den...10.02.1954, sist endret den 17.03.15

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

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

(3) 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 dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

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

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

### **4. Borettslag og bruksoverlating**

#### **4-1 Borettslaget**

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

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

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

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

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

#### **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 tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som

vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

#### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 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 framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

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

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

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

### **11. Utleie av garasjer.**

#### **11-1 Prioriteringsrekkefølge ved utleie av garasjer.**

Tildelingsrekkefølgen av garasjer som blir ledig til utleie skal skje etter følgende prinsipp:

Prioritet 1 går til de andelseierne av borettslaget som ønsker å bytte garasje.

Prioritet 2 går til de andelseierne av borettslaget som har stått lengst på ventelisten.

Prioritet 3 går til Mobo`s medlemmer som er godkjent av styret og boende utenfor borettslaget.

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

#### **12-1 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

#### **12-2 Forholdet til borettslovene**

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

# ORDENSREGLER FOR SENTRUM BORETTSLAG

SIST ENDRET VED 22.03.2011 AV STYRET

## 1. Formål og omfang

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

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

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

## 2. Aktiviteter og støynivå

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

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant.

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

## 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

## 4. Fellesarealer

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

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir, glass og hermetikk bokser sorteres og kastes i egne beholdere. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

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

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

#### **5. Kjøring og parkering**

Dersom borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Parkering på plener og foran inngangspartier er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

#### **6. Dyrehold**

Ved dyrehold skal brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det.

Beboere som holder dyr skal sørge for at de ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

#### **7. Brudd på ordensreglene**

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

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kristin Simonsen

Dato utkjrt: 01.08.25 Side 1 av 2

A/L Sentrum borettslag	V <sup>3</sup> r ref.: 9/15	Fjdselsdato eier: 04.09.1991
S kolegata 11 B	Type: Borettslag tilknyttet	
8624 MO I RANA	Eiere: Irene Hjlmo	
Organisasjonsnr: 948 129 930	Andelsnr: 015	

### 1: Felleskostnader

Tot. innev. m <sup>3</sup> ned:	6 148	
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader: Fellesutgifter		5 348
M <sup>3</sup> ler:	Strjm Sentrum Brl: 9/15-J M000567/16106105 ( 6 - 15)	700
Objekt:	Motorvarmer nr. 12 l <sup>3</sup> s nr 2 ( 46 - 11 )	100

Sikring mot tap av felleskostnader i S kadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS org.nr. 998102391 fra 01.01.2013. Oppsigelse fj<sup>r</sup> 1.des med virkning fra kommende <sup>3</sup> rsskifte.

Avregning m<sup>3</sup> ler - husk avlesning

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l <sup>3</sup> n):	225 243	Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:	223 743
Klient ajourf. l <sup>3</sup> n:	30 384 182,13	Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.:	31 082 446

Spesifikasjon av l<sup>3</sup> n:

L<sup>3</sup> nenummer: 16368262904, DNB Bank ASA

Annuitetsl<sup>3</sup> n, 2 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 01.08.2025: 5,4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 56

Saldo per 01.08.2025: 26 438 924

Andel av saldo: 195 997

Fj<sup>r</sup>ste termin/fj<sup>r</sup>ste avdrag: 30.06.2024 ( siste termin 30.06.2053 )

Flytende rente

Refinansiering og vedlikehold

L<sup>3</sup> nenummer: 16368960156, DNB Bank ASA

Annuitetsl<sup>3</sup> n, 2 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 01.08.2025: 5,4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 57

Saldo per 01.08.2025: 3 945 258

Andel av saldo: 29 247

Fj<sup>r</sup>ste termin/fj<sup>r</sup>ste avdrag: 30.12.2024 ( siste termin 30.12.2053 )

Flytende rente

L<sup>3</sup> n til utbedring tak

### 4: S<sup>N</sup> rskilte opplysninger

Klausuler:	Forkjpsrett for MOBO medlemmer, Regler om husdyr
Styreleder:	Lars J rgen Aune
Adresse:	S kolegata 9 A
Postnr/-sted:	8624 MO I RANA
Telefon:	Mob.: 90094411
E-post:	sentrum.brj@helbo.no

### 6: Ligning - 2024

Annen formue:	14 232	Gjeld:	223 743	Andre inntekter:	1 022
		Utgifter:	10 776		

### 7: P<sup>3</sup> lydende

P <sup>3</sup> lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	5 615
Andelsnr:	015	Partialobligasjonsnr:	015

### 8: Bygning/eiendom

Bygge<sup>3</sup> r: 1954

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kristin Simonsen

Dato utkjrt: 01.08.25 Side 2 av 2

A/L Sentrum borettslag	V³ r ref.: 9/15	Fjdselsdato eier: 04.09.1991
Skolegata 11 B	Type: Borettslag tilknyttet	
8624 MO IRANA	Eiere: Irene Hjlmo	
Organisasjonsnr: 948 129 930		

### 8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 20/18/807

Bygningstype: Lav blokk

Feste/eiet tomt: Festet

Tomteareal: 13069

Årlig festeavgift: 43 706,24

Avg. reguleres: 15.10.2052

### 9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring

Polisenr: SP563235

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 01.01.1954

SSBnr: H0401

Etasje: 4

Oppvarmingstype: Vedfyring + strøm

Heis: Nei

Parkeringsstype: Parkering ved boligen ()

System³ s: Ja

Antall rom: 3

Husdyrhold: Ja

Oppr. antall rom: 3

Livslnp standard: Nei

Kategori: 3 roms i blokk(66,5)

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseiere i borettslaget

2 - Felles ansiennitet

2 - Medlem i Helgeland BBL

Fasiliteter:

Vaktmestertjeneste v/Boligservice 2 dager pr. uke.

Tildeling av garasjer skjer til den som har størst lengst p³ ventelisten, (se vedtekter)

Felles innkjøp av strøm til andelseierne fra 2003.

Strømm³ ler m³ avleses ved salg/overdragelse.

Kabel-TV: Signal Bredb³ nd AS - Altibox-avtale. Dekoder følger leilighet ved salg, selger m³ si opp sin tilknytning ved flytting. Ny beboer m³ betale kr 500 for tilknytning Signal Bredb³ nd.

Festetomt (L.A. Meyer A/S) - utl³ per 2052

Vask fellesareal utf³ res av firma fra mai 2009.

Sentrum Brl - Kun 1 bod i kjeller og 1 bod p³ loft, gjelder alle leiligheter.

Garasje/motorvarmer tildeles etter ventelisteansiennitet

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Ola Wiik Sjøberg

Dato utkjørt: 16.01.26 Side 1 av 2

A/L Sentrum borettslag	V <sup>3</sup> r ref.:	9/15
Skolegata 11 B	Type:	Borettslag tilknyttet
8624 MO I RANA	Eiere:	Irene Hjelmo
Organisasjonsnr: 948 129 930	Andelsnr:	015

**1: Felleskostnader**Tot. innev. m<sup>3</sup> ned: 6 469

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Fellesutgifter 5 669

M<sup>3</sup> ler: Strøm Sentrum Brl: 9/15-J M000567/16106105 ( 6 - 15) 700

Objekt: Motorvarmer nr. 12 P s nr 2 ( 46 - 11 ) 100

Sikring mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS org.nr. 998102391 fra 01.01.2013.  
Oppsigelse før 1.des med virkning fra kommende <sup>3</sup> rsskifte.

Avregning m<sup>3</sup> ler - husk avlesning**3: Fellesgjeld**Ajourf. Andel f.gj. (P<sup>3</sup> n): 223 427 Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.: 223 743Klient ajourf. P<sup>3</sup> n: 30 139 211,26 Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.: 31 082 446Spesifikasjon av P<sup>3</sup> n:L<sup>3</sup> nenummer: 16368262904, DNB Bank ASAAnnuitetsP<sup>3</sup> n, 2 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 16.01.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 55

Saldo per 16.01.2026: 26 224 843

Andel av saldo: 194 410

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 ( siste termin 30.06.2053 )

Flytende rente

Refinansiering og vedlikehold

L<sup>3</sup> nenummer: 16368960156, DNB Bank ASAAnnuitetsP<sup>3</sup> n, 2 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 16.01.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 56

Saldo per 16.01.2026: 3 914 369

Andel av saldo: 29 018

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 ( siste termin 30.12.2053 )

Flytende rente

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ola Wiik Sjøberg

Dato utkjørt: 16.01.26 Side 2 av 2

A/L Sentrum borettslag

V<sup>3</sup> r ref.: 9/15

Skolegata 11 B

Type: Borettslag tilknyttet

8624 MO IRANA

Eiere: Irene Hjelmo

Organisasjonsnr: 948 129 930

### 3: Fellesgjeld

L<sup>3</sup> n til utbedring tak



4 2 U T P / 6851725 Geomatikk  
20/18/807/0 BYG B1 - Ferdigattest

TS/IS

F E R D I G A T T E S T .

Herved attesteres at det av ark. Preben Krag & Jens Selmer under 27. juni 1952 anmeldte byggearbeide, oppføring av boligblokk 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 7 i kvartal 48, tilhørende A/S Norsk Jernverk, er utført under lov-  
messig tilsyn (jfr. §§ 136, 142 og 153 i bygningslov av 22. februar 1924).

Ved avsluttende synsforretning er det ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.

Anmerkninger:

Oppsetting av snøfangere og underkledning av bordtak utenfor murliv er ikke ferdig, og må være utført innen september dette år.

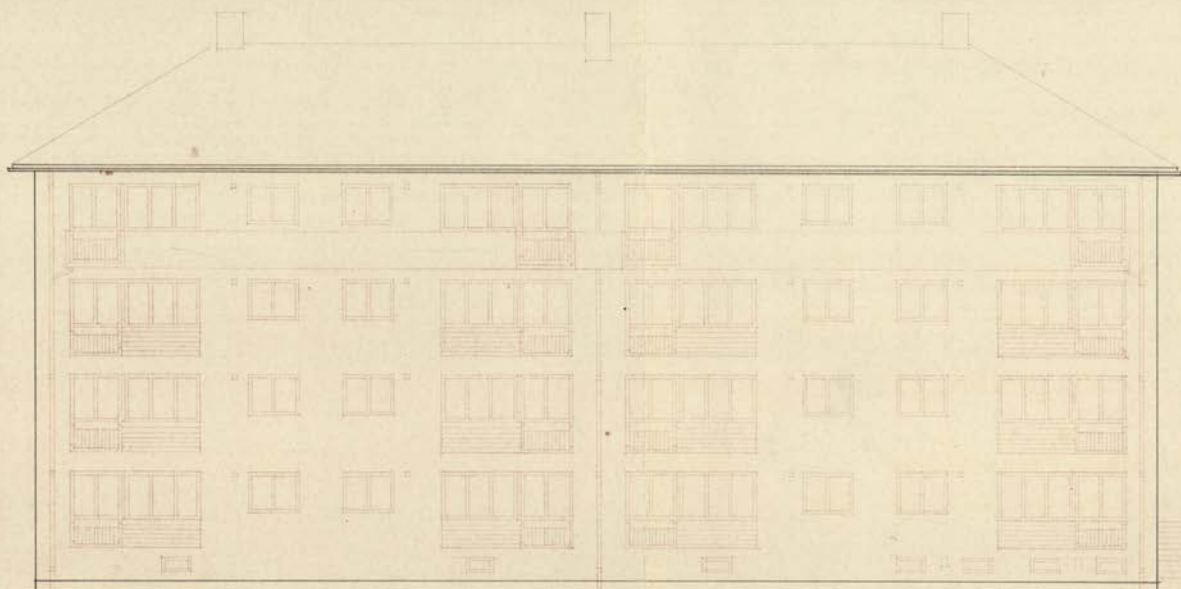
MO BYGNINGSVÆSEN, 6. juni 1955.

\_\_\_\_\_

bygningssjef

\_\_\_\_\_

Tor Strand  
bygningssjef



*For side med port.*

*Jan 16/52*

*14/6-52*

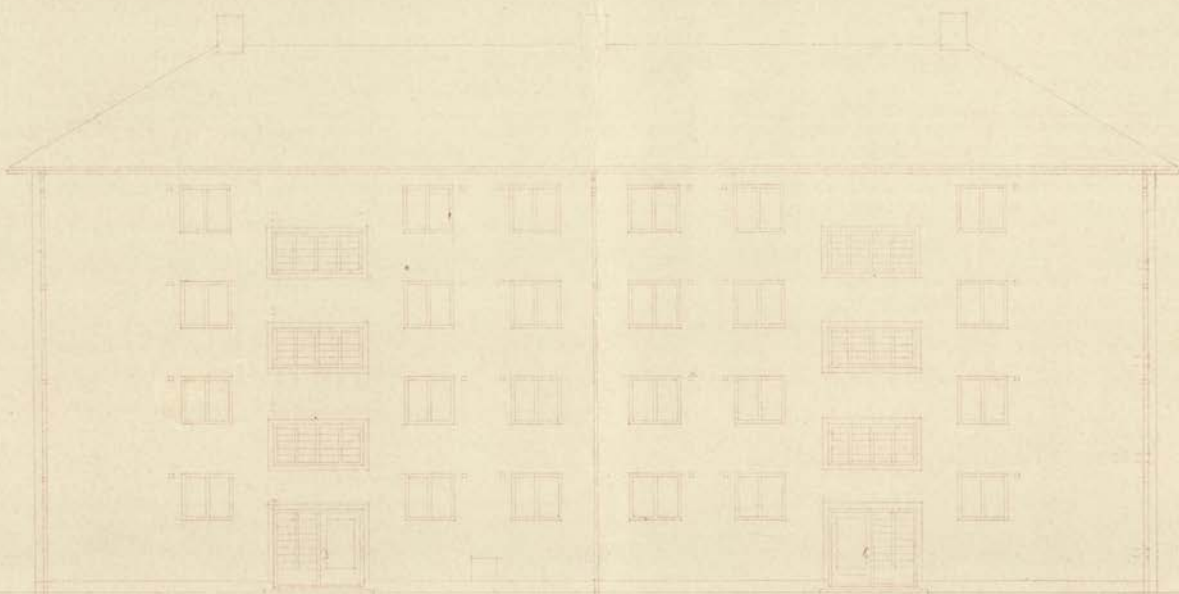
A/S NORSK TERNVEDIK

*Byggeselskab nr 46 - 176 Linn*

*Waldemar Thomsen*

PREBEN KRAS & JENS SELWEN  
ARKITEKTER K.S.A.L.

1930



Sak 104/52

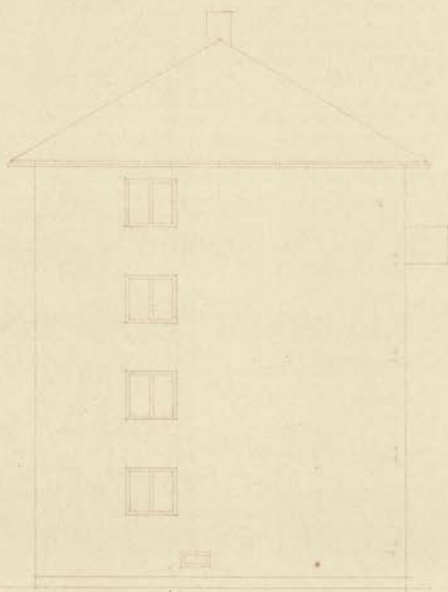
14/6-52

A/S NORSK JERNVERK  
Belygningsplan for 40, No 4 Kanal  
i Alfveide, Byggek 1-2-3-4 og 5  
Kost 11.100.

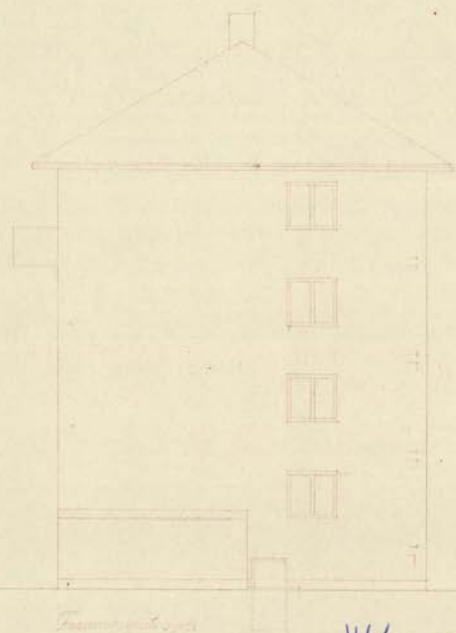
9. juni 1931

PETER ERAD & JENS SELMER  
KONSTRUKTØR N.O.S.

1931



Lysakmet.no.1



Fraansmet.no.1

Sal 164/52

14/6-52

A/S NORSK BEMVERK

Bellegjæve no. 43, Moen Kærnes

Tomte no. 166 Blokk 1-2-3-4 og 5.

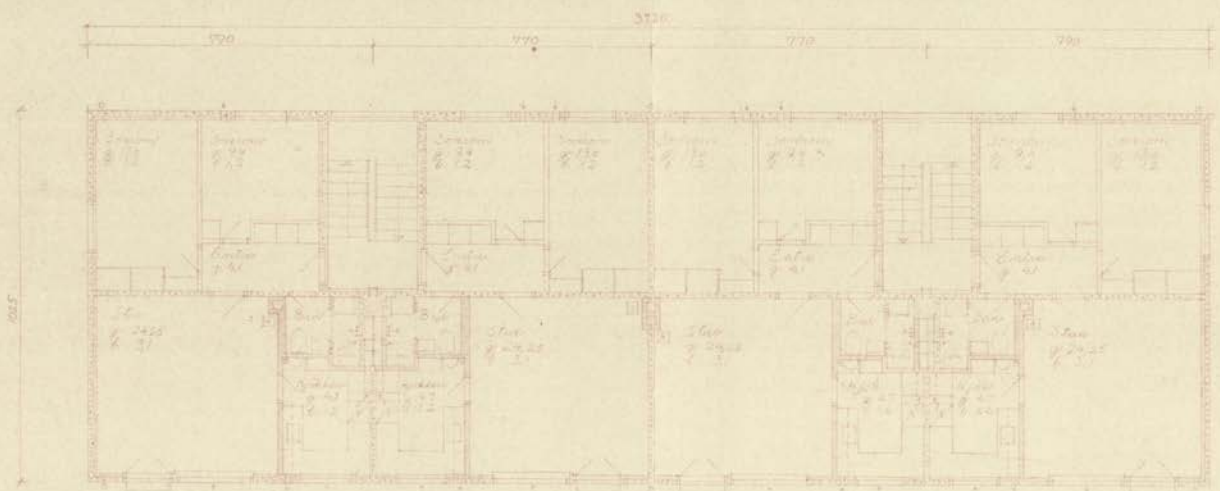
Mål 1:100

9. juni 1932

FRITZ SYD & JENS SELWIK  
ARKITEKTER I N.O.

1932





Plan over 1. og 2. etage

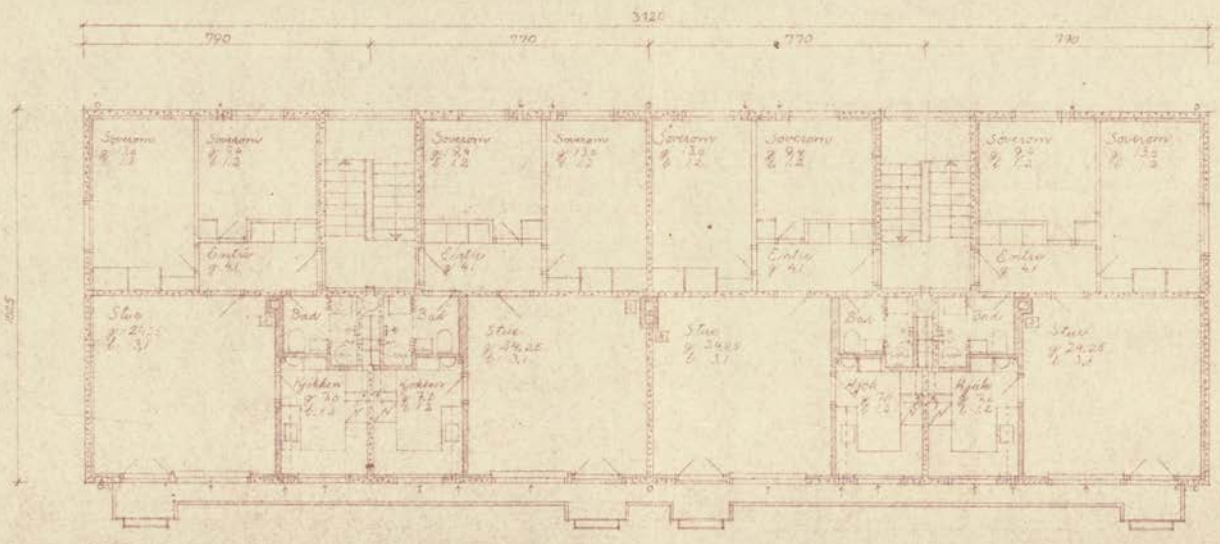
14/6-52

A/S NORSK JERNVEK  
 Byggeselskab nr. 48, No. 1, Kjøbenhavn  
 Placens 1. og 2. etage, Høkket 1. 2. 3. og 4. etage  
 No. 1-100 2 januar 1927

PREMIER BYG- & JERN SÆLVER  
 HANDELS- & S. A. L.

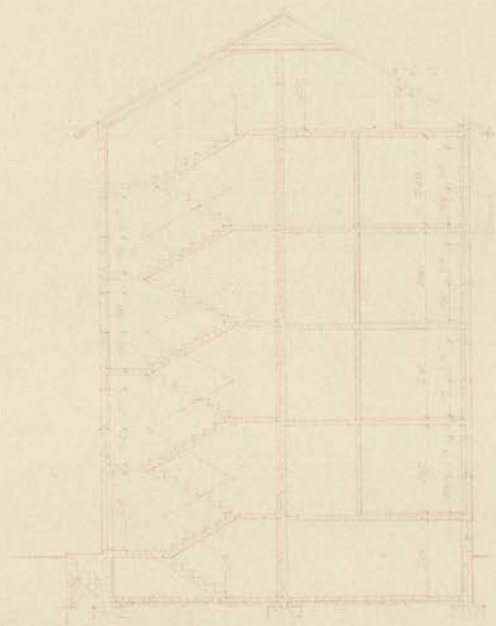
1927

Sak 164/182, behandlet af  
 MO BYGNINGSRÅD  
 Vedtak Godkjendt  
 Bygningsafdel.

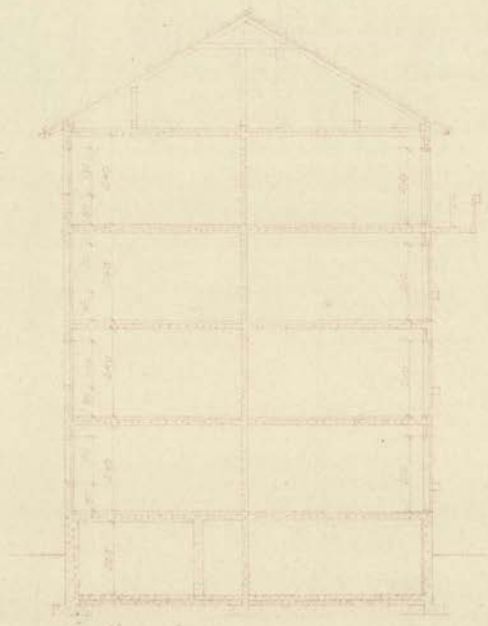


1/3 HORSK JERNVEK  
 Byggeselskab nr. 48, No. 6 Ramme  
 P. om og belagte Støbe 7-23-4 og 5.  
 Kbh. 1928  
 2 juni 1928  
 PREDER KRAG & JENS SELMER  
 ARKITEKTER N. S. L.  
**1928**

Sak 164 9.02 . behandlet av  
MO BYGNINGSRÅD  
Vedtak *Godkjent*  
Bygningstjef



Snitt av Bygningen



Snitt av Bygningen

A/S NORSK JERNVERK  
Bygningstjef E. AB, No. 10  
Snitt

FRIEDRICH STRÖM & LEON SELMER  
KOPPENHAGEN

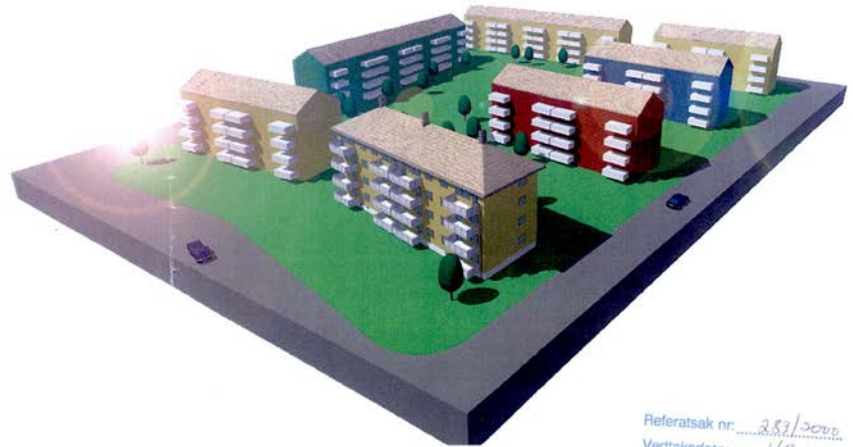
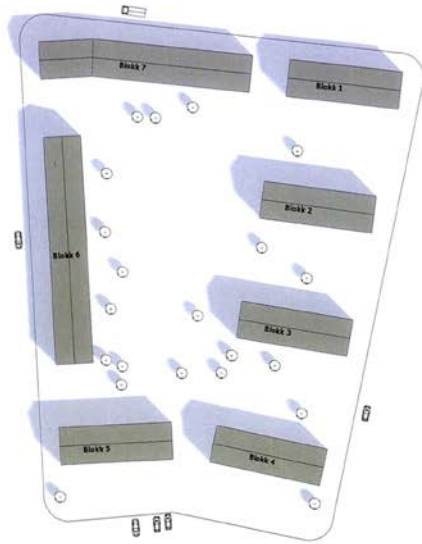
2. juni 1929

1929

# PROFI FASADE AS



4 2 U T L / 6851721 Geometri  
2018/007/0 BYG 88 - Tegninger



Referatsak nr. 289/2000  
Vedtaksdato: 1/8-00

	<b>SENTRUM BORETTSLAG</b> BALKONGREHABILITERING	DATO	16.06.00	TEGN. VISER	SITUASJONSPLAN
	<b>SITUASJONSPLAN</b>	TEGINGSNR.	005B	MÅLESTOKK	1:1000
	<b>HEGGENHOUGEN ARKITEKTER A/S</b> SIVILARKITEKTER MNAL - NPA <small>KJØPMANNSGT. 17, 7013 TRONDHEIM / POSTBOKS 889, 7409 TRONDHEIM</small> <small>TELEFON: 73500100 FAX: 73500105 E-MAIL: ark@hboonline.no</small>	ARKIVNR.	00.06-005B	TEGNET AV	SSM

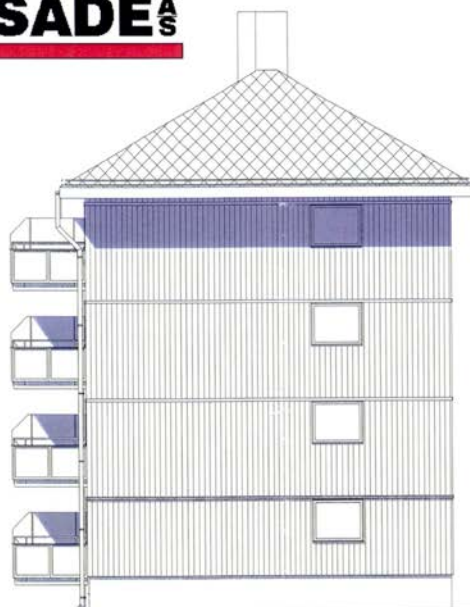
# PROFIL FASADE AS



Referatsak nr: 283/2000  
Vedtaksdato: 18-00

	<b>SENTRUM BORETTSLAG</b> BALKONGREHABILITERING	DATO	30.05.00	TEGN. VISER	FASADE
	<b>LANGFASADE, STANDARD BLOKK</b>	TEGINGSNR.	002	MÅLESTOKK	1:100
	<b>HEGGENHOUGEN ARKITEKTER A/S</b> SIVILARKITEKTER MNAL - NPA <small>KJØPMANNSGT. 17, 7013 TRONDHEIM / POSTBOKS 888, 7409 TRONDHEIM TELEFON: 73500100 FAX: 73500105 E-MAIL: erkla@online.no</small>	ARKIVNR.	00.06-002	TEGNET AV	SSM

# PROFIL FASADE AS



Referatsak nr: 287/2020  
 Vektaksdato: 18.09.20

	<b>SENTRUM BORETTLAG</b> BALKONGREHABILITERING	DATO <b>30.05.00</b>	TEGN. VISER <b>FASADE</b>
	<b>KORTFASADE, STANDARD BLOKK</b>	TEGINGSNR. <b>003</b>	MÅLESTOKK <b>1:100</b>
	<b>HEGGENHOUGEN ARKITEKTER A/S</b> SIVILARKITEKTER MNAL - NPA KJØPMANNSGT. 27, 7013 TRONDHEIM / POSTBOKS 889, 7409 TRONDHEIM TELEFON: 73500100 FAX: 73500105 E-MAIL: arkiahh@online.no	ARKIVNR. <b>00.06-003</b>	TEGNET AV <b>SSM</b>

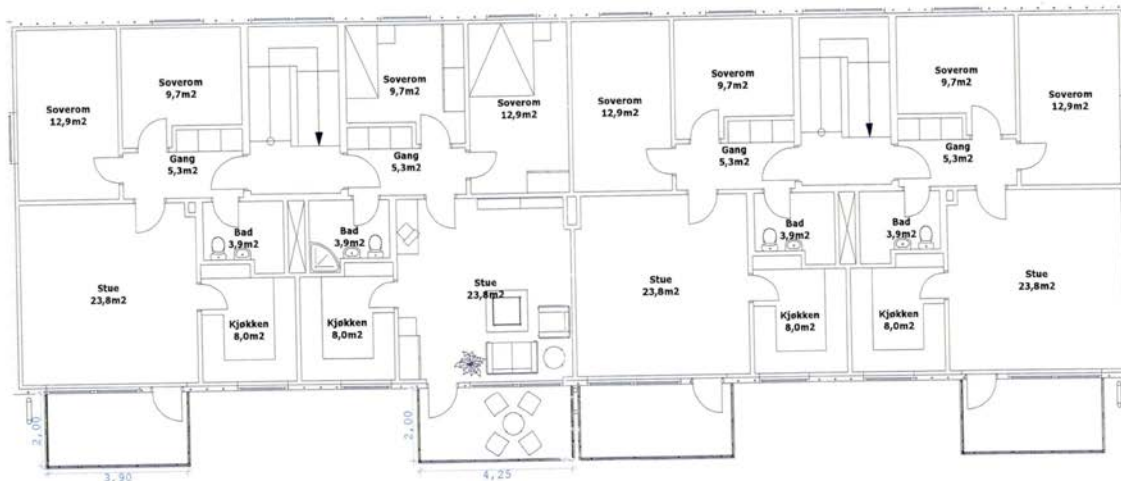
# PROFIL FASADE<sup>AS</sup>



Referatsak nr: *253/2002*  
 Vedtaksdato: *1/9-02*

	<b>SENTRUM BORETTSLAG</b> BALKONGREHABILITERING	DATO	TEGN. VISER
	<b>SNITT , STANDARD BLOKK</b>	30.05.00	SNITT
	<b>HEGGENHOUGEN ARKITEKTER A/S</b> SIVILARKITEKTER MNAL - NPA <small>KJØPMANNSG. 17, 7013 TRONDHEIM / POSTBOKS 889, 7409 TRONDHEIM</small> <small>TELEFON: 73500100 FAX: 73500105 E-MAIL: arkiah@online.no</small>	TEGINGSNR.	MÅLESTOKK
	004	1:100	TEGNET AV
		00.06-004	SSM

# PROFIL FASADE AS



Referatsak nr: 283/2000  
 Vedtaksdato: 1/8-00

	<b>SENTRUM BORETSLAG</b> BALKONGREHABILITERING		DATO	TEGN. VISER
	<b>PLAN, STANDARD BLOKK</b>		30.05.00	PLAN
	<b>HEGGENHOUEN ARKITEKTER A/S</b> SIVILARKITEKTER MNAL - NPA KJØPMANNSGT. 17, 7013 TRONDHEIM / POSTBOKS 889, 7409 TRONDHEIM TELEFON: 73500100 FAX: 73500105 E-MAIL: arkiah@online.no		TEGINGSNR.	MÅLESTOKK
			001	1:100
			ARKIVNR.	TEGNET AV
			00.06-001	ssm

# PROFIL FASADES



Referatsak nr.: *289/2000*  
 Vedtaksdato: *1/8-00*



**SENTRUM BORETTSLAG**  
 BALKONGREHABILITERING

**FARGEFORSLAG**

**GUL BLOKK**

**HEGGENHOUGEN ARKITEKTER A/S**

SIVILARKITEKTER MNAL - NPA  
 KJØPMANNSGT. 17, 7013 TRONDHEIM / POSTBOKS 889, 7409 TRONDHEIM  
 TELEFON: 73500100 FAX: 73500105 E-MAIL: arkiahb@online.no

DATO	06.06.00	TEGN. VISER	FARGEFORSLAG
TEGINGSNR.	008	MÅLESTOKK	x
ARKIVNR.	00.06-008	TEGNET AV	ssm

# PROFIL FASADE AS



Referatsak nr. 283/2000  
Vedtaksdato: 1/8-00



**SENTRUM BORETTSLAG**  
BALKONGREHABILITERING

**FARGEFORSLAG**  
**GRØNN BLOKK**

**HEGGENHOUGEN ARKITEKTER A/S**  
SIVILARKITEKTER MNAL - NPA  
KJØPMANNSGT. 17, 7013 TRONDHEIM / POSTBOKS 889, 7409 TRONDHEIM  
TELEFON: 73500100 FAX: 73500105 E-MAIL: arkiah@online.no

DATO	06.06.00	TEGN. VISER	FARGEFORSLAG
TEGINGSNR.	009	MÅLESTOKK	x
ARKIVNR.	00.06-009	TEGNET AV	ssm

# PROFIL FASADE AS



Referansenummer: 28/2009  
 Veikselidnr: 118-09



**SENTRUM BORETTSLAG**  
 BALKONGREHABILITERING

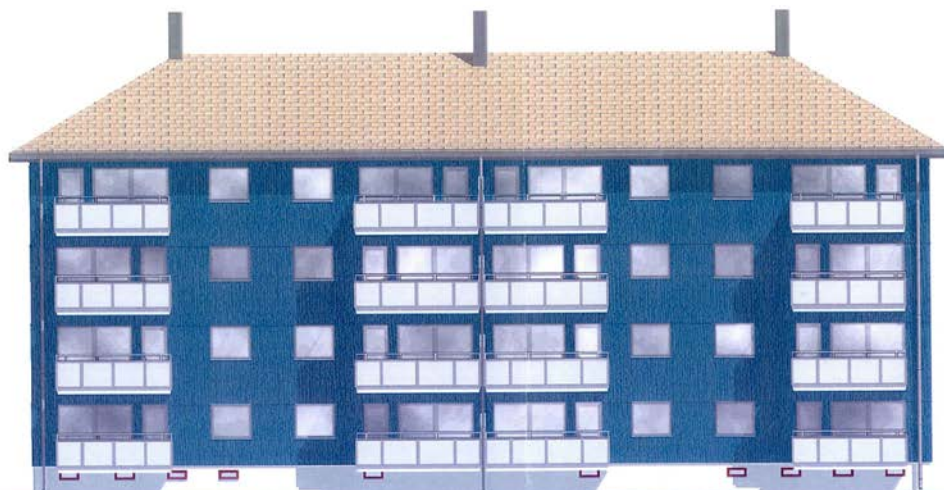
**FARVEFORSLAG**

**RØD BLOKK**

**HEGGENHOUGEN ARKITEKTER A/S**  
 SIVILARKITEKTER MNAL - NPA  
 KJØPMANNSGT. 17, 7013 TRONDHEIM / POSTBOKS 889, 7409 TRONDHEIM  
 TELEFON: 73500100 FAX: 73500105 E-MAIL: arkiahh@online.no

DATE	06.06.00	TEGN. VISER	FARVEFORSLAG
TEGINGSNR.	010	MÅLESTOKK	X
ARKIVNR.	00.06-010	TEGNET AV	SSM

# PROFIL FASADES



Referans nr: 283/2000  
 Tegningsnr: 1/5-00



**SENTRUM BORETTSLAG**  
 BALKONGREHABILITERING

**FARGEFORSLAG**

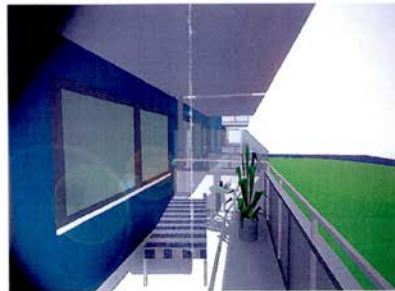
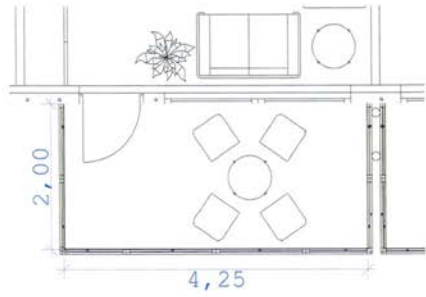
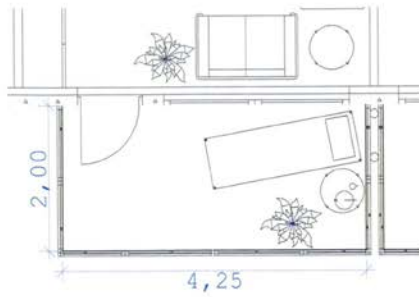
**BLÅ BLOKK**

**HEGGENHOUGEN ARKITEKTER A/S**

SIVILARKITEKTER MNÅL - NPA  
 KJØPMANNSGT.17, 7013 TRONDHEIM / POSTBOKS 889, 7405 TRONDHEIM  
 TELEFON: 73500100 FAX: 73500105 E-MAIL: ark@h0online.no

DATO	TEGN. VISER
06.06.00	FARGEFORSLAG
TEGINGSNR.	MÅLESTOKK
011	x
ARKIVNR.	TEGNET AV
00.06-011	ssm

# PROFIL FASADE



**SENTRUM BORETTLAG**  
BALKONGREHABILITERING

**MØBLERINGSFORSLAG**

**HEGGENHOUGEN ARKITEKTER A/S**  
SIVILARKITEKTER MNAL - NPA  
KJØPMANNSGT. 17, 7013 TRONDHEIM / POSTBOKS 889, 7409 TRONDHEIM  
TELEFON: 73500100 FAX: 73500105 E-MAIL: arkiah@online.no

DATO	06.06.00	TEGN. VISER	MØBL.FORSLAG
TEGINGSNR.	012	MÅLESTOKK	1:50
ARKIVNR.	00.06-012	TEGNET AV	SSM



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.


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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Skolegata 11B  
8624 MO I RANA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kristine Langfjell**Telefon:** 481 53 557  
**E-post:** kristine.langfjell@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre