

An aerial photograph of a residential neighborhood. In the foreground, a white two-story house with a dark roof and a wooden deck is visible. To its left is another white house with vertical siding. The background features a large, forested hill with some rocky outcrops under a blue sky with light clouds.

**aktiv.**

O E Rølvaags vei 2C, 8626 MO I RANA

**Herlig, stor og påkostet 5-roms andelsleilighet over 2-plan. Hele 4 soverom, 2 bad, garasjeplass.**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

**Tomi Christian Johansen**

**Mobil** 416 01 710

**E-post** tomi.johansen@aktiv.no

**Aktiv Mo i Rana**

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 790 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 2 475 000,-  
**Omkostn.:** Kr 1 134,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 266 134,-  
**Felleskostn.:** Kr 17 172,-  
**Selger:** Kostadin Angelov Todorov  
Petya Stefanova Galabova

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1900  
**BRA-i/BRA Total** 133/133 kvm  
**Tomtstr.:** 1101 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 13  
**Gnr./bnr.** Gnr. 20, bnr. 952  
**Andelsnr.:** 4  
**Oppdragsnr.:** 1802250080

# Herlig, stor og påkostet 5-roms andelsleilighet over 2-plan.

Dette er sjeldent å oppdrive!

Her får man en herlig, stor og betydelig påkostet 5-roms andelsleilighet over 2-plan!

- 133 m<sup>2</sup> BRA
- Strekker seg over 2.etg og loft
- Hele 4 soverom
- 2 bad
- Garasje plass
- Bad/wc ble oppgradert i 2021
- Bad/wc/vaskerom ble oppgradert i 2021
- Kjøkkenet har innredning med integrert kjøle- og fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp med integrert avtrekk. Komfyrvakt og Waterguard
- De fleste rom har PVC-vinduer med 3-lags glass fra 2018 malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2024
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør)
- Luft-til-luft varmepumpe av merket General fra 2021
- Varmtvannstanken er på ca. 300 liter
- El-skap med automatsikringer
- Boligen har altan på fasade mot sørøst på ca. 12 m<sup>2</sup>
- Tilgang til meget fint fellesareal



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Egenerklæring .....     | 84  |
| Energiattest .....      | 89  |
| Nabolagsprofil .....    | 130 |
| Budskjema .....         | 138 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 133 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 133 m<sup>2</sup>

TBA: 12 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 8 m<sup>2</sup> Entré/gang

#### 2. etasje

BRA-i: 93 m<sup>2</sup> Trapperom 1, Gang, Bad/wc, Bad/wc/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, Trapperom 2, Stue, Kjøkken

#### 3. etasje

BRA-i: 32 m<sup>2</sup> Trapperom, Soverom 1, Soverom 2

### TBA fordelt på etasje

#### 2. etasje

12 m<sup>2</sup> Terrasse/balkong

### Ikke målbare arealer

Loftetasje: 2kvm

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger ikke tegninger:

Boligen er i matrikkelen registrert som en horisontaldelt tomannsbolig. Det foreligger verken byggetegninger eller ferdigattest for den opprinnelige boligen. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Men før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale

regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser.

I tidligere salgsoppgave ble det vedlagt plantegninger i forbindelse med ombygging, endret planløsning og modernisering i 2021. Takstingeniøren har imidlertid ikke fått forelagt søknad eller ferdigattest som dokumenterer at disse tegningene eller den nye planløsningen er godkjent av kommunen. På bakgrunn av dette kan takstingeniøren ikke ta stilling til lovligheten av den aktuelle boenheten.

I tidligere salgsoppgave ble det vedlagt godkjente byggetegninger av tilbygget inngangsparti/trapperom i 1. etasje og 2. etasje, byggetegningene stemmer med dagens bruk, men det foreligger ikke ferdigattest av tilbygget.

1/2-part av dobbelgarasje

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

Det foreligger godkjente tegninger fra byggeåret. I disse fremgår det at den opprinnelige garasjen var prosjektert med pulttak og et «nedknekk» i takkonstruksjonen over garasjeportene, samt skrånende sidevegger på denne delen. Garasjen fremstår i dag som en ren pulttakkonstruksjon, uten «nedknekk» og uten skrå sidevegger.

Det foreligger ikke ferdigattest for garasjen.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1101 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Flat opparbeidet tomt med plen og belegningsheller.  
Asfaltert innkjørsel og gårdsplass.

### **Beliggenhet**

Respektive eiendom ligger i et veletablert eldre boligområde på Sagbakken, i horisontaldelt tomannsbolig i 2.etg og loft.

Fra eiendommen er det kort avstand til Sagbakken Idrettspark, Moheia Idrettspark, barnehage, skoler, dagligvarebutikk samt diverse andre butikker i Ranenget like nedenfor boligen. Avstanden til Mo sentrum er om lag 2 kilometer. Sentrum av Mo m/ omegn byr også på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høyskoler m.m. Rana og Helgeland er videre kjent for sin mangfoldige og flotte natur både ved kysten og til fjells.

Like nordøst for sentrumskjernen og respektive eiendom ligger Klokkehagen Elvepark med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt.

### **Adkomst**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### **Bebyggelsen**

Bebyggelsen består av en tomannsbolig. Til boligen hører det med halvpart av dobbelgarasje.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tomannsboliger/flermannsboliger.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehagen Småtroll (1-5 år)

Røverreiret barnehage (1-5 år)

Selfors barnehage (1-5 år)

Lyngheim skole (1-7 kl.)

Rana ungdomsskole (8-10 kl.)

Polarsirkelen vgs. - Mjølan

### **Skolekrets**

Lyngheim

### **Offentlig kommunikasjon**

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

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

### **Bygningssakkyndig**

Verdi Eiendomstakst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Enkel beskrivelse:

Støpt plate, grunnmur/kjelleryttervegger av betong.  
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.  
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takpanner av metall.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Har du kjennskap til eiendommen?

2022

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Defa installert av Haaland i 2025.

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

Ja, kun av faglært. Det store stuevinduet ble skiftet i 2024. Arbeidet ble utført av firmaet som renoverte leiligheten i etter en klage fra vår side. Vi kjøpte leiligheten i 2022 renoveret. ZAR.

### **Innhold**

1/2-part av tomannsbolig: Entré, 3 Trapperom, Gang, 2 Bad, 4 Soverom, Stue, Kjøkken

Andre bygg: 1/2-part av dobbelgarasje

Bruksareal andre bygg: 21 m<sup>2</sup>

### **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Takteking

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Ved visuell kontroll fra altan i 2. etasje, ble det ikke registrert bruk av tetteslister i nedkant av de profilerte takplatene (takfot). Det ble heller ikke observert tetteslister i kilrenne.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Manglende tetteslister kan føre til at snø og nedbør trenger inn under takplatene og inn i takkonstruksjonen. Over tid kan dette medføre økt risiko for fuktbelastning og potensielle skader på konstruksjonen. Det anbefales å få utført en nærmere vurdering av takfot og kilrenner med hensyn til tetting, og montere egnet tettemateriale der dette mangler.

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det mangler snøfangere på taket, men taket har en ru overflate som holder noe på snøen.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Dersom det observeres hyppige takras, bør borettslaget kontaktes av sikkerhetsmessige årsaker for å vurdere montering av snøfangere.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Takkonstruksjon:

-Takkonstruksjonen på den innredede delen av loftetasjen er gjenbygget, og inspeksjon er kun mulig via visuell besiktigelse fra knekott. Det er derfor begrenset mulighet til å vurdere oppbygging og utførelse av konstruksjonen.

Det har ikke vært mulig å verifisere dampsperrers utførelse i de gjenbygde delene. Manglende eller feil utført dampsperre kan føre til at varm og fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen, noe som øker risikoen for kondens og påfølgende fuktskader. Ved visuell inspeksjon fra knekott ble det ikke observert luftespalte mellom den isolerte delen av takkonstruksjonen og taktro. Det har heller ikke vært mulig å vurdere eventuell lufting ved mønet. Det er registrert diffusjonstett undertak, noe som forutsetter at luftingen i den lukkede takkonstruksjonen er tilstrekkelig. Manglende lufting vil kunne medføre kondensering og fuktproblematikk.

Knekott:

- Det er ikke registrert dampsperre på varm side av knevegger. Knekott er bygget som kalde konstruksjoner, med uisolert tak. Videre ble det ved befaring observert at knekott ikke har ventilasjon, eller kun svært begrenset ventilerings. Undertaket er diffusjonstett. Det ble heller ikke visuelt bekreftet dampsperre i himlingen i etasjen under. Ved manglende dampsperre i tilstøtende konstruksjoner til knekott, er det risiko for at varm og fuktig inneluft kan trenge inn i kalde deler av konstruksjonen. Dette øker faren for kondensering og påfølgende fuktskader.

I tillegg er det montert luker/dører i kneveggene som er uisolerte og uten tetningslister. Dette gir økt varmetap og luftlekkasjer, som ytterligere forsterker risikoen for kondensproblematikk i konstruksjonen.

Ved visuell kontroll er det registrert dampsperre plassert på kald side av isolasjonen i én av kneveggene. Dette er en feilaktig plassering, da dampsperre skal ligge på varm side av isolasjonen for å hindre at varm og fuktig inneluft trenger inn i konstruksjonen. Feilplassert dampsperre kan føre til at fukt stenges inne i konstruksjonen, noe som øker risikoen for kondens, fuktskader, råte og mugg over tid.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på oppbyggingen av den gjenbygde takkonstruksjonen. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, bør det gjennomføres

nærmere undersøkelser ved åpning av representative deler av konstruksjonen, for å kunne vurdere blant annet lufting, isolasjon og dampsperrers plassering og utførelse. Dampsperre som er montert på kald side av isolasjonen i knevegg bør fjernes.

Det bør monteres isolerte luker/dører i kvevegger.

Det anbefales å overvåke knekottene gjennom vinterhalvåret, særlig i perioder med lave temperaturer, for å avdekke eventuell rimdannelse eller kondens på undersiden av taktroen. Dersom det ved overvåkning registreres problemer med rim- eller isdannelse i knekott, indikerer dette at det er utilstrekkelig lufting, varmetap eller fuktvandring i konstruksjonen. Det må da påregnes tiltak for å utbedre konstruksjonsoppbyggingen.

Slike arbeider bør prosjekteres og utføres av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

#### Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Vinduer fra 80-tallet er utvendig værslitt.

Det ble registrert vindu på soverom i loftetasjen som var vanskelig å lukke. Det bemerkes også at vinduer i loftetasjen ikke har barnesikring.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Overflatebehandling av værslitte vinduer bør påregnes.

Vindu må justeres

#### Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er registrert rust på hengslene til balkongdøren. Dette medfører økt slitasje og kan over tid påvirke dørens funksjon. Tilstandsgrad 2 (TG 2) settes på bakgrunn av dette.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Hengslene bør renses for rust og behandles med rustbeskyttelse. Ved behov bør utskifting vurderes for å sikre funksjon.

#### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

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

Overgangsbeslaget mellom terrassedekket og ytterveggen er montert oppå terrassebordene, med synlig nedknekk ut mot terrassen. Nedknekken ligger åpent og eksponert oppå bordene, i stedet for å være ført ned mellom to terrassebord slik korrekt utførelse tilsier. I tillegg er beslaget dårlig festet og ligger delvis løst. Dette medfører redusert funksjon som vannavviser og gjør beslaget mer utsatt for mekanisk skade og bevegelse. Løsningen gir ikke tilstrekkelig tetting mot nedbør og øker risikoen for vanninntrengning i underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.  
Det bør monteres nytt beslag med korrekt med nedknekk plassert mellom to terrassebord.

#### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

##### 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.

Største planavvik ble registrert i loftetasjen.

Eier opplyser at det tidvis kan være noe lydgjennomgang mellom 2. etasje og leiligheten under. Det er ikke gjennomført støymålinger av takstingeniøren som kan bekrefte eller avkrefte dette.

##### 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.

#### Innvendig > Radon

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

##### Andre tiltak:

Per i dag er det ikke krav til radonmåling hvis boligen bebos av eier. Hvis boligen eller deler av boligen skal leies ut er det krav til radonmåling.

#### Innvendig > Innvendige trapper

##### Vurdering av avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

##### Konsekvens/tiltak

##### Andre tiltak:

Det må monteres håndløper på vegg i trappeløpet på trapp mellom 2. etasje og loftetasje for å lukke avviket.

#### Innvendig > Innvendige dører

##### Vurdering av avvik:

##### Det er avvik:

Loftsetasjens speildører i tre er av eldre dato. Det er registrert sprekker i dørbladene, og én dør som subber mot terskelen.

##### Konsekvens/tiltak

##### Tiltak:

Dør må justeres.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Sluket har begrensede inspeksjonsmuligheter på grunn av manglende rengjøring før befarings. Når sluket ikke er rengjort på forhånd, vil det ofte være umulig å kontrollere det grundig. Dette inkluderer å verifisere om mansjetten, membranen og klemringen er tilfredstillende utført.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Sluk må rengjøres og undersøkes nærmere.

Det må tettes tilfredsstillende rundt rørgjennomføring (avløpsrør) under servant.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Hvis hele flisen ikke har kontakt med underlaget, og luftlommer oppstår blir dette kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning. Vær oppmerksom ved bruk.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Sluket har begrensede inspeksjonsmuligheter på grunn av manglende rengjøring før befarings. Når sluket ikke er rengjort på forhånd, vil det ofte være umulig å kontrollere det grundig. Dette inkluderer å verifisere om mansjetten, membranen og klemringen er tilfredsstillende utført.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Sluk må rengjøres og undersøkes nærmere.

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er ikke luftespalte i sokkel under integrert kjøle- og fryseskap. Manglende lufting kan påvirke kjøleskapets funksjon og levetid negativt.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Det bør etableres luftespalte.

Forhold som har fått TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er nyere enn 5 år, og våtrommet har et system

for fuktovervåking (rør i rør), ved en eventuell lekkasje på rør/koblinger vil vannet ledes til rørfordelerskap og videre ut på gulvet via drensåpning.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom  
Hulltaking er ikke utført da våtrommet er nyere enn 5 år, og våtrommet har et system for fuktovervåking (rør i rør), ved en eventuell lekkasje på rør/koblinger vil vannet ledes til rørfordelerskap og videre ut på gulvet via drensåpning.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Tilbygg / modernisering:

Modernisering:

Boligen ble modernisert/oppgradert i 2021.

Boligen ble tilbygget med Inngangsparti/trapperom i 1. etasje og 2. etasje i 1971. Det foreligger godkjente byggetegninger, men ikke ferdigattest av tilbygget.

### **TV/Internett/Bredbånd**

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

### **Parkering**

Parkering i garasje og på felles biloppstillingsplasser.

### **Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring

### **Polisenummer**

SP3831067

### **Diverse**

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

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

## Energi

### Oppvarming

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

### Energikarakter

E

### Energifarge

Oransje

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 790 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 837 758

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 351 030

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Andre utgifter**

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

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Felleskostnader inkluderer**

Styrehonorar, Revisjonshonorar, Forretningsførerhonorar, Kontingent boligbyggelag, Drift/vedlikehold, Kabel-tv/internett, Forsikringer, Kommunale avgifter m.m

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 17 172

**Andel Fellesgjeld**

Kr 2 475 000

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

09.07.2025

**Kommentar fellesgjeld**

IN-lån som kan individuelt nedbetales ihh. til avtale

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2032 utgjøre ca kr 2 673,00 per måned for denne boligen

**Andel fellesformue**

Kr 36 504

**Andel fellesformue dato**

09.07.2025

## Borettslaget

### **Borettslagsnavn**

O E Rølvaags Vei Borettslag

### **Organisasjonsnummer**

928073858

### **Andelsnummer**

4

### **Om borettslaget**

O E Rølvaags vei borettslag består av 4 leiligheter og ligger i Rana kommune.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16365430148, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 09.07.2025: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 73

Saldo per 09.07.2025: 9 375 000

Andel av saldo: 2 475 000

Første termin: 30.06.2022Neste avdrag: 30.06.2032 ( siste termin 31.12.2061 )

Flytende rente

IN-lån som kan individuelt nedbetales ihh. til avtale

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2032

utgjøre ca kr 2 673,00 per måned for denne boligen

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Sikring mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes

Sikringsordning AS org.nr. 998102391 fra 01.01.2013.

Oppsigelse før 1.des med virkning fra kommende årsskifte.

### **Forkjøpsrett**

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på

å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene

vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og

felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/

årsmøtet/generalforsamling.

### **Styregodkjennelse**

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

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

### **Vedtekter/husordensregler**

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

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Helgeland Bbl

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 20, bruksnummer 952 i Rana kommune. Andelsnr. 4 i O E Rølvaags Vei  
Borettslag med orgnr. 928073858

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1833/20/952:

31.01.2008 - Dokumentnr: 89990 - Festenummer gitt bruksnummer

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1833 Gnr:20 Bnr:65

31.01.2008 - Dokumentnr: 89990 - Overføring fra tidligere festenummer  
Utgått festenr:  
Knr:1833 Gnr:20 Bnr:65 Fnr:189

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Boligen er i matrikkelen registrert som en horisontaldelt tomannsbolig. Det foreligger verken byggetegninger eller ferdigattest for den opprinnelige boligen. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Men før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser.

I tidligere salgsoppgave ble det vedlagt plantegninger i forbindelse med ombygging, endret planløsning og modernisering i 2021. Takstingeniøren har imidlertid ikke fått forelagt søknad eller ferdigattest som dokumenterer at disse tegningene eller den nye planløsningen er godkjent av kommunen. På bakgrunn av dette kan takstingeniøren ikke ta stilling til lovligheten av den aktuelle boenheten.

I tidligere salgsoppgave ble det vedlagt godkjente byggetegninger av tilbygget inngangsparti/trapperom i 1. etasje og 2. etasje, byggetegningene stemmer med dagens bruk, men det foreligger ikke ferdigattest av tilbygget.

1/2-part av dobbelgarasje

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

Det foreligger godkjente tegninger fra byggeåret. I disse fremgår det at den opprinnelige garasjen var prosjektert med pulttak og et «nedknekk» i takkonstruksjonen over garasjeportene, samt skrånende sidevegger på denne delen. Garasjen fremstår i dag som en ren pulttakkonstruksjon, uten «nedknekk» og uten skrå sidevegger.

Det foreligger ikke ferdigattest for garasjen.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen

og det offentlige nettet.

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

### **Regulerings- og arealplaner**

Området er regulert til boliger iht. reguleringsplan for "Mo (Preben Kragh)", plan-ID 2005. Ikrafttredelse 16.05.1950.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **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.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 790 000 (Prisantydning)

---

2 475 000 (Andel av fellesgjeld)

---

5 265 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### **Omkostninger**

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

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

---

7 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

---

5 265 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 272 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 275 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 134

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglens vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 106 500,- for gjennomføring av salgsoppdraget. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Tomi Christian Johansen  
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF  
[tomi.johansen@aktiv.no](mailto:tomi.johansen@aktiv.no)  
Tlf: 416 01 710

**Ansvarlig megler bistås av**

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

**Oppdragstaker**

Nord-Norge Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 924825782  
Nordahl Griegs gate 6, 8622 Mo i Rana

**Salgsoppgavedato**

26.09.2025



# Uteområdet

aktiv.



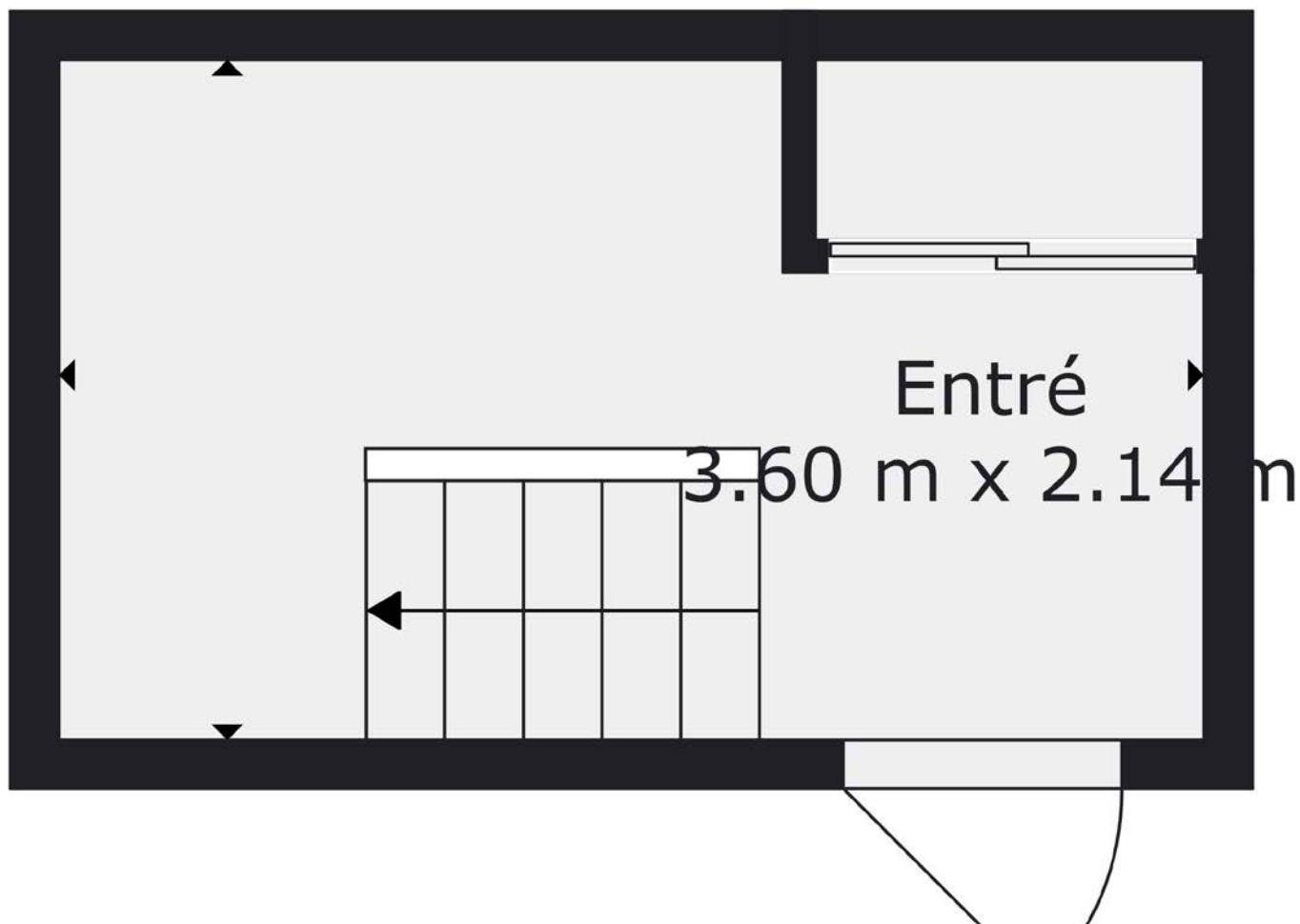






# 1. etasje

aktiv.







# 2. etasje

aktiv.





## 2. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.









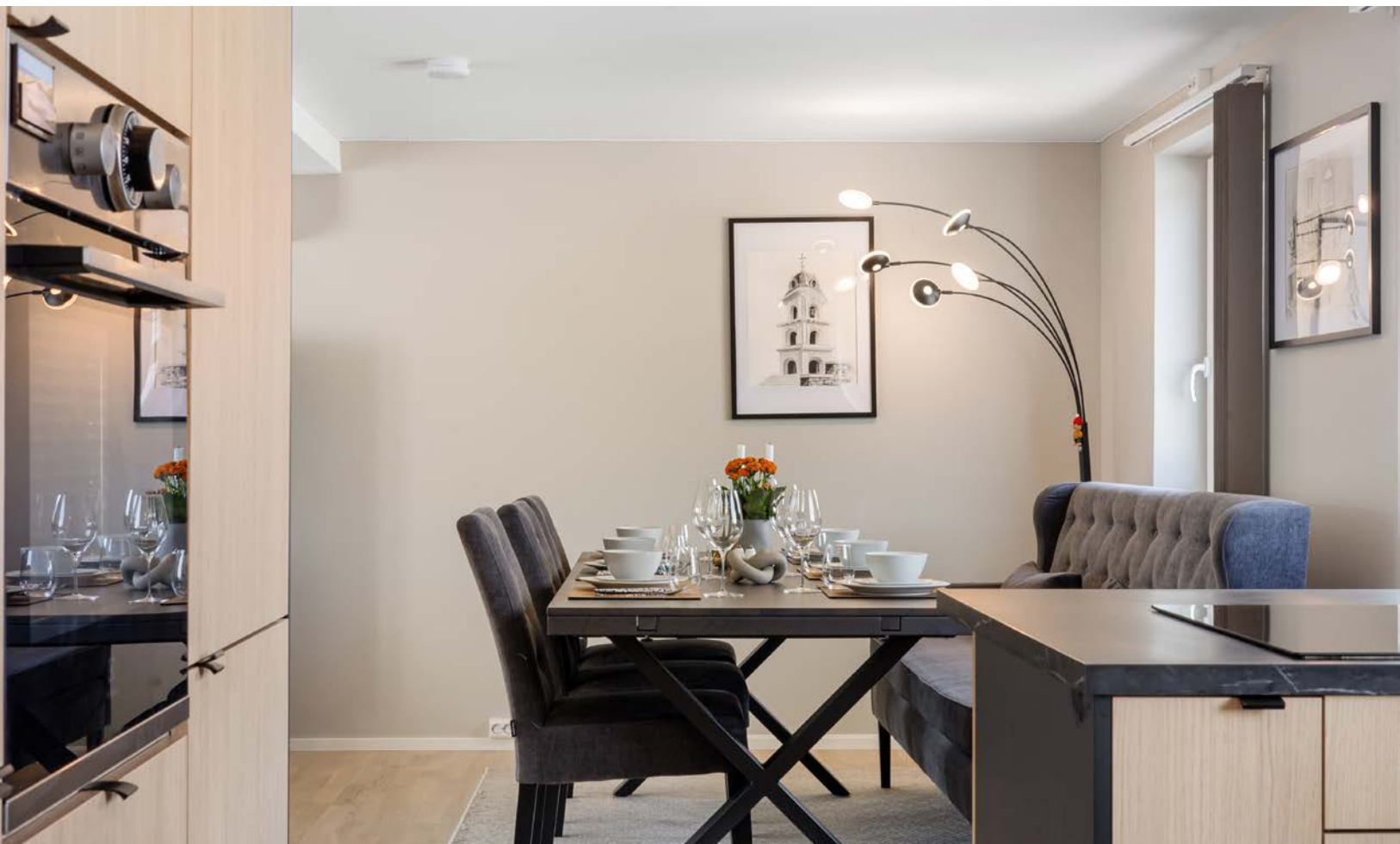
















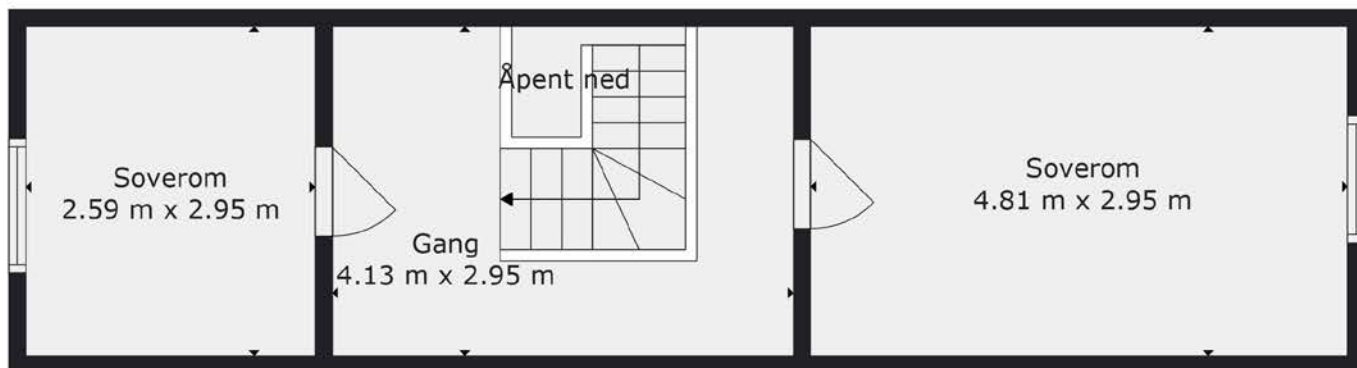






# Loft

**aktiv.**



### 3. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.







# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 1/2-part av tomannsbolig  
 O E Rølvaaes vei 2 C, 8626 MO I RANA  
 RANA kommune  
 gnr. 20, bnr. 952  
 Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m<sup>2</sup> BRA-i: 133 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.08.2025

Rapportdato: 12.08.2025

Oppdragsnr.: 12315-2398

Referansenummer: FW5829

Autorisert foretak: Verdi Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Dag Ottar Mikalsen



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Verdi Eiendomstakst

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

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

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

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

Mer om oss på [www.vet.no](http://www.vet.no).



Rapportansvarlig

Medansvarlig

Dag Ottar Mikalsen  
Uavhengig Takstingeniør  
[dagottar@vet.no](mailto:dagottar@vet.no)  
411 11 466

Jim Thomas Løkås  
Uavhengig Takstingeniør  
[jim@vet.no](mailto:jim@vet.no)  
916 43 859



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ble modernisert og oppgradert i 2021, og fremstår i dag som moderne med generelt lite tegn til bruksslitasje. Takstingeniøren bemerker at alle bygningsdeler ikke er medtatt i denne rapporten ettersom utvendige forhold faller inn under borettslagets vedlikeholdsansvar, og ikke er direkte tilknyttet respektive leilighet. Det bemerkes likevel at ved oppgradering/utskifting av felles bygningsdeler vil utgiften for dette berøre boligens fellesgjeld.

## 1/2-part av tomannsbolig - Byggeår: 1900

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater med asfaltbasert undertak.

Takrenner, nedløp, beslag, luftehatt, pipebeslag og takstige i svartlakkert utførelse.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger er utvendig tekket med liggende bordkledning.

Saltak takkonstruksjon av tre.

Takro av plank med overliggende asfaltbasert undertak.

Adkomst til takkonstruksjon/knekott via uisolerte luker i knevegger.

Boligen har PVC-vinduer med 3-lags glass fra 2018 malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2024, samt tre malte trevinduer med 3-lags glass fra 1983.

Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags isolerglass og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Boligen har altan på fasade mot sørøst på 12 m2 med stående spilerekkverk.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av parkett og flis i 1. etasjen. Veggene har malte gipsplater og malt strie. Innvendige tak har malte gipsplater og malt strie.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har innvendige trapper av tre med malt spilerekkverk.

Boligen har formpressede slette dører og malte speildører av tre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad/wc

Badet ble oppgradert i 2021, arbeider ble utført av firma. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Veggene har baderomsplater. Taket har malte gipsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet.

Gulvet har fall til sluk og oppkant ved dørterskel.

Det er plastsluk og smøremembran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap med belysning, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt avtrekksvifte.

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er nyere enn 5 år, og våtrommet har et system for fuktovervåking (rør i rør), ved en eventuell lekkasje på rør/koblinger vil vannet ledes til rørfordelerskap og videre ut på gulvet via drengåpning.

#### Bad/wc/vaskerom

Badet ble oppgradert i 2021, arbeider ble utført av firma. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Ingen dokumentasjon på

utførelsen er fremvist.

Veggene har baderomsplater. Taket har malte gipsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet.

Gulvet har fall til sluk og oppkant ved dørterskel.

Det er plastsluk og smøremembran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap med belysning, veggmontert toalett med innebygget systerne, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt avtrekksvifte.

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er nyere enn 5 år, og våtrommet har et system for fuktovervåking (rør i rør), ved en eventuell lekkasje på rør/koblinger vil vannet ledes til rørfordelerskap og videre ut på gulvet via drengåpning.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med slette laminerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenvask av kompositt. Det er integrert kjøle- og fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp med integrert avtrekk. Komfyrvakt og Waterguard.

Platetopp med integrert avtrekk som ledes ut via yttervegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg i 2. etasje, luftespalte i vinduer fra 1983 samt at vinduer av PVC er utstyrt med spalteventil integrert i karm, som gir mulighet for naturlig ventilasjon uten at vinduet må åpnes.

Luft-til-luft varmepumpe av merket General fra 2021, montert i 2. etasjen.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

El-skap med automatsikringer.

Overbelastningsvern 63 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 10 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 15 amp.

### Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler i i entré/gang i 1. etasjen og på begge bad i 2. etasjen.

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### 1/2-part av tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Boligen er i matrikkelen registrert som en horisontaldelt tomannsbolig. Det foreligger verken byggetegninger eller ferdigattest for den opprinnelige boligen. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Men før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser.

I tidligere salgsoppgave ble det vedlagt plantegninger i forbindelse med ombygging, endret planløsning og modernisering i 2021. Takstingeniøren har imidlertid ikke fått forelagt søknad eller ferdigattest som dokumenterer at disse tegningene eller den nye planløsningen er godkjent av kommunen. På bakgrunn av dette kan takstingeniøren ikke ta stilling til lovligheten av den aktuelle boenheten.

I tidligere salgsoppgave ble det vedlagt godkjente byggetegninger av tilbygget inngangsparti/trapperom i 1. etasje og 2. etasje, byggetegningene stemmer med dagens bruk, men det foreligger ikke ferdigattest av tilbygget.

### 1/2-part av dobbelgarasje

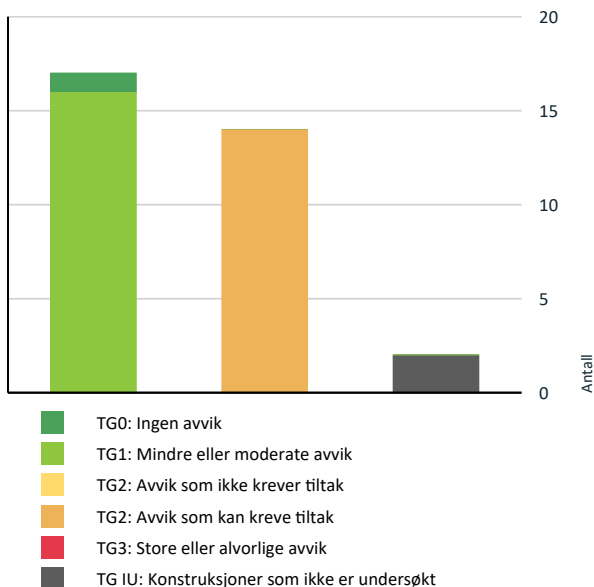
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente tegninger fra byggeåret. I disse fremgår det at den opprinnelige garasjen var prosjektert med pulttak og et «nedknekk» i takkonstruksjonen over garasjeportene, samt skrånende sidevegger på denne delen. Garasjen fremstår i dag som en ren pulttakkonstruksjon, uten «nedknekk» og uten skrå sidevegger.

Det foreligger ikke ferdigattest for garasjen.

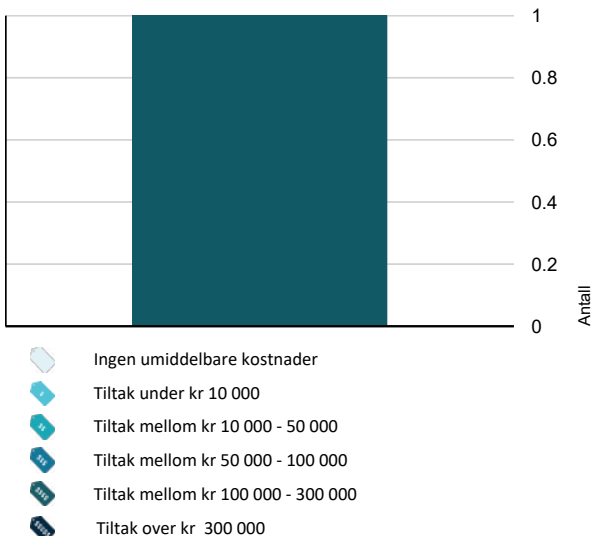
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### 1/2-part av tomannsbolig

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved visuell kontroll fra altan i 2. etasje, ble det ikke registrert bruk av tetteslister i nedkant av de profilerte takplatene (takfot). Det ble heller ikke observert tetteslister i kilrenne.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler snøfangere på taket, men taket har en ru overflate som holder noe på snøen.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

## Takkonstruksjon:

-Takkonstruksjonen på den innredede delen av loftetasjen er gjenbygget, og inspeksjon er kun mulig via visuell besiktigelse fra knekott. Det er derfor begrenset mulighet til å vurdere oppbygging og utførelse av konstruksjonen.

Det har ikke vært mulig å verifisere dampsperrers utførelse i de gjenbygde delene. Manglende eller feil utført dampsperre kan føre til at varm og fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen, noe som øker risikoen for kondens og påfølgende fuktskader. Ved visuell inspeksjon fra knekott ble det ikke observert luftespalte mellom den isolerte delen av takkonstruksjonen og taktro. Det har heller ikke vært mulig å vurdere eventuell lufting ved mønet. Det er registrert diffusjonstett undertak, noe som forutsetter at luftingen i den lukkede takkonstruksjonen er tilstrekkelig. Manglende lufting vil kunne medføre kondensering og fuktproblematikk.

## Knekott:

- Det er ikke registrert dampsperre på varm side av knevegger. Knekott er bygget som kalde konstruksjoner, med uisolert tak. Videre ble det ved befaring observert at knekott ikke har ventilasjon, eller kun svært begrenset ventilering. Undertaket er diffusjonstett.

Det ble heller ikke visuelt bekreftet dampsperre i himlingen i etasjen under. Ved manglende dampsperre i tilstøtende konstruksjoner til knekott, er det risiko for at varm og fuktig inneluft kan trenge inn i kalde deler av konstruksjonen. Dette øker faren for kondensering og påfølgende fuktskader.

I tillegg er det montert luker/dører i kneveggene som er uisolerte og uten tetningslister. Dette gir økt varmetap og luftlekkasjer, som ytterligere forsterker risikoen for kondensproblematikk i konstruksjonen. Ved visuell kontroll er det registrert dampsperre plassert på kald side av isolasjonen i én av kneveggene. Dette er en feilaktig plassering, da dampsperre skal ligge på varm side av isolasjonen for å hindre at varm og fuktig inneluft trenger inn i konstruksjonen.

Feilplassert dampsperre kan føre til at fukt stenges inne i konstruksjonen, noe som øker risikoen for kondens, fuktskader, råte og mugg over tid.



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer fra 80-tallet er utvendig værslett.

Det ble registrert vindu på soverom i loftetasjen som var vanskelig å lukke. Det bemerkes også at vinduer i loftetasjen ikke har barnesikring.



## Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert rust på hengslene til balkongdøren. Dette medfører økt slitasje og kan over tid påvirke dørens funksjon. Tilstandsgrad 2 (TG 2) settes på bakgrunn av dette.



## Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Overgangsbeslaget mellom terrassedekket og ytterveggen er montert oppå terrassebordene, med synlig nedknekk ut mot terrassen. Nedknekken ligger åpent og eksponert oppå bordene, i stedet for å være ført ned mellom to terrassebord slik korrekt utførelse tilsier. I tillegg er beslaget dårlig festet og ligger delvis løst. Dette medfører redusert funksjon som vannavviser og gjør beslaget mer utsatt for mekanisk skade og bevegelse. Løsningen gir ikke tilstrekkelig tetting mot nedbør og øker risikoen for vanninntrengning i underliggende konstruksjon.



## Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Største planavvik ble registrert i loftetasjen. Eier opplyser at det tidvis kan være noe lyd gjennomgang mellom 2. etasje og leiligheten under. Det er ikke gjennomført støymålinger av takstingeniøren som kan bekrefte eller avkrefte dette.



## Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



## Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



## Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Loftsetasjens speildører i tre er av eldre dato. Det er registrert sprekker i dørbladene, og én dør som subber mot terskelen.



## Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Sluket har begrensede inspeksjonsmuligheter på grunn av manglende rengjøring før befaring. Når sluket ikke er rengjort på forhånd, vil det ofte være umulig å kontrollere det grundig. Dette inkluderer å verifisere om mansjetten, membranen og klemringen er tilfredstillende utført.



## Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).



## Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sluket har begrensede inspeksjonsmuligheter på grunn av manglende rengjøring før befaring. Når sluket ikke er rengjort på forhånd, vil det ofte være umulig å kontrollere det grundig. Dette inkluderer å verifisere om mansjetten, membranen og klemringen er tilfredstillende utført.



## Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke luftespalte i sokkel under integrert kjøle- og fryseskap. Manglende lufting kan påvirke kjøleskapets funksjon og levetid negativt.

# Boligens energimerking



## Beskrivelse

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

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

## Energimerke



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

### Energikarakteren A–G:

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

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

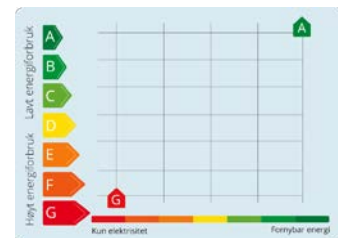
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

### Oppvarmingskarakter:

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

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



# Tilstandsrapport

## 1/2-PART AV TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1900

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**

Boligen var ved befaring bebodd av eier.

**Standard**

Boligen holder god standard.

**Vedlikehold**

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

|      |               |                                                                                                                                                          |
|------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2021 | Modernisering | Boligen ble modernisert/oppradert i 2021.                                                                                                                |
| 1971 | Tilbygg       | Boligen ble tilbygget med Inngangsparti/trapperom i 1. etasje og 2. etasje. Det foreligger godkjente byggetegninger, men ikke ferdigattest av tilbygget. |

## UTVENDIG

**Taktekking**

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater med asfaltbasert undertak.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Ved visuell kontroll fra altan i 2. etasje, ble det ikke registrert bruk av tetteslister i nedkant av de profilerte takplatene (takfot). Det ble heller ikke observert tetteslister i kilrenne.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Manglende tetteslister kan føre til at snø og nedbør trenger inn under takplatene og inn i takkonstruksjonen. Over tid kan dette medføre økt risiko for fuktbelastning og potensielle skader på konstruksjonen. Det anbefales å få utført en nærmere vurdering av takfot og kilrenner med hensyn til tetting, og montere egnet tettemateriale der dette mangler.



Det ble ikke registrert tettelist.



Det ble ikke registrert tettelist.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, beslag, luftehatt, pipebeslag og takstige i svartlakkert utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på taket, men taket har en ru overflate som holder noe på snøen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom det observeres hyppige takras, bør borettslaget kontaktes av sikkerhetsmessige årsaker for å vurdere montering av snøfangere.

## 1 TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger er utvendig tekket med liggende bordkledning.

## 1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak takkonstruksjon av tre.

Taktro av plank med overliggende asfaltbasert undertak.

Adkomst til takkonstruksjon/knekott via uisolerte luker i knevegger.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Takkonstruksjon:

-Takkonstruksjonen på den innredede delen av loftetasjen er gjenbygget, og inspeksjon er kun mulig via visuell besiktigelse fra knekott. Det er derfor begrenset mulighet til å vurdere oppbygging og utførelse av konstruksjonen.

Det har ikke vært mulig å verifisere dampsperrers utførelse i de gjenbygde delene. Manglende eller feil utført dampsperre kan føre til at varm og fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen, noe som øker risikoen for kondens og påfølgende fuktskader.

Ved visuell inspeksjon fra knekott ble det ikke observert luftespalte mellom den isolerte delen av takkonstruksjonen og taktro. Det har heller ikke vært mulig å vurdere eventuell lufting ved mønet. Det er registrert diffusjonstett undertak, noe som forutsetter at luftingen i den lukkede takkonstruksjonen er tilstrekkelig. Manglende lufting vil kunne medføre kondensering og fuktproblematikk.

#### Knekott:

- Det er ikke registrert dampsperre på varm side av knevegger. Knekott er bygget som kalde konstruksjoner, med uisolert tak. Videre ble det ved befaring observert at knekott ikke har ventilasjon, eller kun svært begrenset ventilerings. Undertaket er diffusjonstett.

Det ble heller ikke visuelt bekreftet dampsperre i himlingen i etasjen under. Ved manglende dampsperre i tilstøtende konstruksjoner til knekott, er det risiko for at varm og fuktig inneluft kan trenge inn i kalde deler av konstruksjonen. Dette øker faren for kondensering og påfølgende fuktskader.

I tillegg er det montert luker/dører i kneveggene som er uisolerte og uten tetningslister. Dette gir økt varmetap og luftlekkasjer, som ytterligere forsterker risikoen for kondensproblematikk i konstruksjonen.

Ved visuell kontroll er det registrert dampsperre plassert på kald side av isolasjonen i én av kneveggene. Dette er en feilaktig plassering, da dampsperre skal ligge på varm side av isolasjonen for å hindre at varm og fuktig inneluft trenger inn i konstruksjonen.

Feilplassert dampsperre kan føre til at fukt stenges inne i konstruksjonen, noe som øker risikoen for kondens, fuktskader, råte og mugg over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på oppbyggingen av den gjenbygde takkonstruksjonen. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser ved åpning av representative deler av konstruksjonen, for å kunne vurdere blant annet lufting, isolasjon og dampsperrers plassering og utførelse.

Dampsperre som er montert på kald side av isolasjonen i knevegg bør fjernes.

Det bør monteres isolerte luker/dører i knevegger.

Det anbefales å overvåke knekottene gjennom vinterhalvåret, særlig i perioder med lave temperaturer, for å avdekke eventuell rimdannelse eller kondens på undersiden av taktroen. Dersom det ved overvåkning registreres problemer med rim- eller isdannelse i knekott, indikerer dette at det er utilstrekkelig lufting, varmetap eller fuktvandring i konstruksjonen. Det må da påregnes tiltak for å utbedre konstruksjonsoppbyggingen. Slike arbeider bør prosjekteres og utføres av fagkyndig.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



Uisolert dør/luke.



Ingen visuell luftespalte på isolert del av takkonstruksjonen.



Det er dampsperre på kald side av knevegg



Ingen visuell synlig dampsperre på varm side av knevegg.

## TG 2 Vinduer

Boligen har PVC-vinduer med 3-lags glass fra 2018 malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2024, samt tre malte trevinduer med 3-lags glass fra 1983.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra 80-tallet er utvendig værslitt.

Det ble registrert vindu på soverom i loftetasjen som var vanskelig å lukke. Det bemerkes også at vinduer i loftetasjen ikke har barnesikring.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av værslitte vinduer bør påregnes.

Vindu må justeres.



Vindu var vanskelig å lukke igjen etter det har blitt åpnet med sidehengsel funksjon.



Vindu av tre fra 1983.

## TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags isolerglass og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er registrert rust på hengslene til balkongdøren. Dette medfører økt slitasje og kan over tid påvirke dørens funksjon. Tilstandsgrad 2 (TG 2) settes på bakgrunn av dette.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Hengslene bør renses for rust og behandles med rustbeskyttelse. Ved behov bør utskifting vurderes for å sikre funksjon



Det er registrert rust på hengslene til balkongdøren.

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

Boligen har altan på fasade mot sørøst på 12 m<sup>2</sup> med stående spilerekkverk.

## Vurdering av avvik:

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

Overgangsbeslaget mellom terrassedekket og ytterveggen er montert oppå terrassebordene, med synlig nedknekk ut mot terrassen. Nedknekk ligger åpent og eksponert oppå bordene, i stedet for å være ført ned mellom to terrassebord slik korrekt utførelse tilsier. I tillegg er beslaget dårlig festet og ligger delvis løst. Dette medfører redusert funksjon som vannavviser og gjør beslaget mer utsatt for mekanisk skade og bevegelse. Løsningen gir ikke tilstrekkelig tetting mot nedbør og øker risikoen for vanninntrengning i underliggende konstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres nytt beslag med korrekt med nedknekk plassert mellom to terrassebord.



Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder (100 cm).



Nedknekk på beslag er ikke ført ned mellom terrassebord.



Beslag er dårlig festet/løst

# Tilstandsrapport

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og flis i 1. etasjen. Veggene har malte gipsplater og malt strie. Innvendige tak har malte gipsplater og malt strie.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### 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.

Største planavvik ble registrert i loftetasjen.

Eier opplyser at det tidvis kan være noe lydgjennomgang mellom 2. etasje og leiligheten under. Det er ikke gjennomført støymålinger av takstingeniøren som kan bekrefte eller avkrefte dette.

#### 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.



Kontroll av planavvik.



Kontroll av planavvik.

### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Per i dag er det ikke krav til radonmåling hvis boligen bebos av eier. Hvis boligen eller deler av boligen skal leies ut er det krav til radonmåling.

### TG 2 Innvendige trapper

Boligen har innvendige trapper av tre med malt spilerekkverk.

#### Vurdering av avvik:

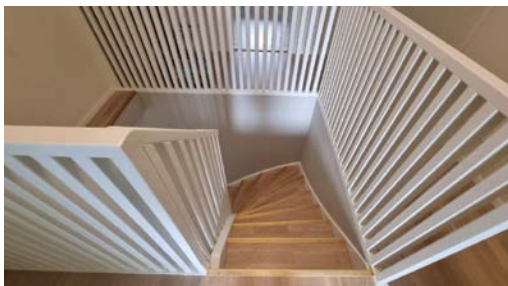
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres håndløper på vegg i trappeløpet på trapp mellom 2. etasje og loftetasje for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport



Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

## TG 2 Innvendige dører

Boligen har formpressede slette dører og malte speildører av tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftsetasjens speildører i tre er av eldre dato. Det er registrert sprekker i dørbladene, og én dør som subber mot terskelen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør må justeres.



Sprekk i dørblad.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/WC

#### Generell

Badet ble oppgradert i 2021, arbeider ble utført av firma. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

### 2. ETASJE > BAD/WC

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har malte gipsplater.

### 2. ETASJE > BAD/WC

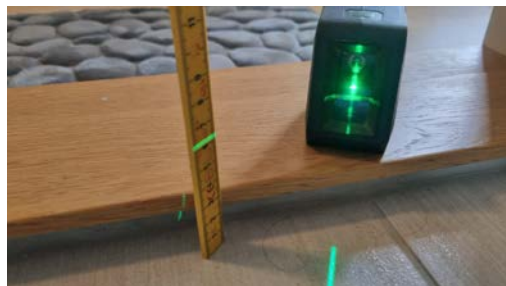
#### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet.  
Gulvet har fall til sluk og oppkant ved dørterskel.

# Tilstandsrapport



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



Kontroll av fall.



Gulvet har fall til sluk.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Sluket har begrensede inspeksjonsmuligheter på grunn av manglende rengjøring før befaring. Når sluket ikke er rengjort på forhånd, vil det ofte være umulig å kontrollere det grundig. Dette inkluderer å verifisere om mansjetten, membranen og klemringen er tilfredstillende utført.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sluk må rengjøres og undersøkes nærmere.

Det må tettes tilfredsstillende rundt rørgjennomføring (avløpsrør) under servant.



Det må tettes rundt rørgjennomføring i vegg.



Sluket har begrensede inspeksjonsmuligheter på grunn av manglende rengjøring før befaring. Når sluket ikke er rengjort på forhånd, vil det ofte være umulig å kontrollere det grundig. Dette inkluderer å verifisere om mansjetten, membranen og klemringen er tilfredstillende utført.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap med belysning, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt avtrekksvifte.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er nyere enn 5 år, og våtrommet har et system for fuktovervåking (rør i rør), ved en eventuell lekkasje på rør/koblinger vil vannet ledes til rørfordelerskap og videre ut på gulvet via dreksåpning.

## 2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### Generell

Badet ble oppgradert i 2021, arbeider ble utført av firma. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

## 2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har malte gipsplater.

## 2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet.  
Gulvet har fall til sluk og oppkant ved dørterskel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hvis hele flisen ikke har kontakt med underlaget, og luftlommer oppstår blir dette kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning. Vær oppmerksom ved bruk.

# Tilstandsrapport



Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).



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



Kontroll av fall til sluk.



Gulvet har fall til sluk.

## 2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluket har begrensede inspeksjonsmuligheter på grunn av manglende rengjøring før befarings. Når sluket ikke er rengjort på forhånd, vil det ofte være umulig å kontrollere det grundig. Dette inkluderer å verifisere om mansjetten, membranen og klemringen er tilfredsstillende utført.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sluk må rengjøres og undersøkes nærmere.



Sluket har begrensede inspeksjonsmuligheter på grunn av manglende rengjøring før befarings.

## 2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap med belysning, veggmontert toalett med innebygget systerne, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### Ventilasjon

Det er elektrisk styrt avtrekksvifte.



Det er elektrisk styrt avtrekksvifte.

## 2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er nyere enn 5 år, og våtrommet har et system for fuktovervåking (rør i rør), ved en eventuell lekkasje på rør/koblinger vil vannet ledes til rørfordelerskap og videre ut på gulvet via drensåpning.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med slette laminerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenvask av kompositt. Det er integrert kjøle- og fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp med integrert avtrekk. Komfyrvakt og Waterguard.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke luftespalte i sokkel under integrert kjøle- og fryseskap. Manglende lufting kan påvirke kjøleskapets funksjon og levetid negativt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres luftespalte.



Oversiktsbilde av kjøkkeninnredning



Det mangler luftespalte i sokkel under integrert kjøle- og fryseskap.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk

Platetopp med integrert avtrekk som ledes ut via yttervegg.

# Tilstandsrapport

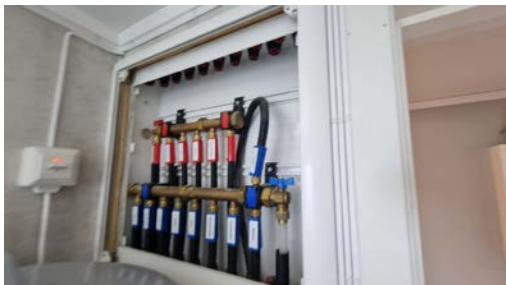


Platetopp med integrert avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).



Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

### **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast.

### **Ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg i 2. etasje, luftespalte i vinduer fra 1983 samt at vinduer av PVC er utstyrt med spalteventil integrert i karm, som gir mulighet for naturlig ventilasjon uten at vinduet må åpnes.

### **Andre VVS-installasjoner**

Luft-til-luft varmepumpe av merket General fra 2021, montert i 2. etasjen.

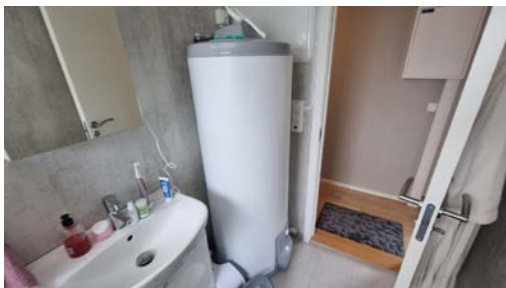
# Tilstandsrapport



Varmepumpe fra 2021.

## 🕒 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.



Varmtvannsbereder.

## 🕒 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer.  
Overbelastningsvern 63 amp. 3-pol.  
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.  
- 10 stk. fordelerkurser med 16 amp.  
- 1 stk. fordelerkurser med 15 amp.

Gulvvarme:  
Termostatsyrte varmekabler i i entré/gang i 1. etasjen og på begge bad i 2. etasjen.

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

### Spørsmål til eier

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

### Inntak og sikringsskap

# Tilstandsrapport

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

**Nei**



El-skap.



Kursfortegnelse.

## 1 TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

## Bygninger på eiendommen

### 1/2-part av dobbelgarasje

**Anvendelse**

Biloppstillingsplass for en bil.

**Byggeår**

1993

**Kommentar**

Byggeåret er basert på byggetegninger.

**Standard**

Garasjen holder normal standard.

**Vedlikehold**

Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

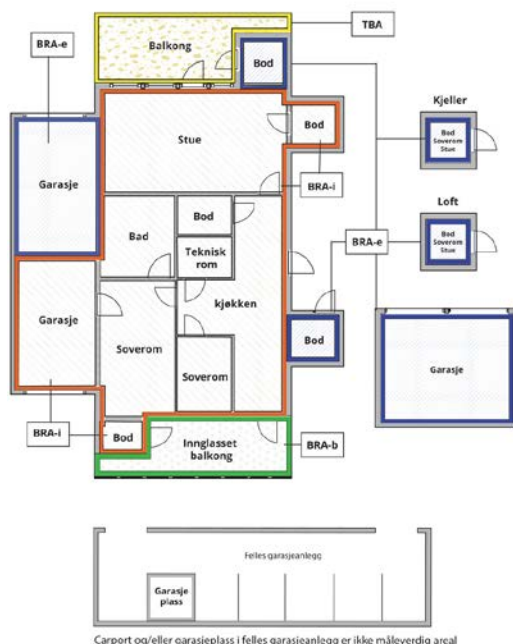
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

## 1/2-part av tomannsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 1. etasje      | 8                             |                             |                            | 8   |                                 |                             | 8               |
| 2. etasje      | 93                            |                             |                            | 93  | 12                              |                             | 93              |
| Loftetasje     | 32                            |                             |                            | 32  |                                 | 2                           | 34              |
| <b>SUM</b>     | <b>133</b>                    |                             |                            |     | <b>12</b>                       | <b>2</b>                    | <b>135</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>133</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje     | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje  | Entré/gang                                                                                   |                             |                            |
| 2. etasje  | Trapperom 1, Gang, Bad/wc, Bad/wc/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, Trapperom 2, Stue, Kjøkken |                             |                            |
| Loftetasje | Trapperom, Soverom 1, Soverom 2                                                              |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

**Kommentar:** Boligen er i matrikkelen registrert som en horisontaldelt tomannsbolig. Det foreligger verken byggetegninger eller ferdigattest for den opprinnelige boligen. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Men før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser.

I tidligere salgsoppgave ble det vedlagt plantegninger i forbindelse med ombygging, endret planløsning og modernisering i 2021. Takstingeniøren har imidlertid ikke fått forelagt søknad eller ferdigattest som dokumenterer at disse tegningene eller den nye planløsningen er godkjent av kommunen. På bakgrunn av dette kan takstingeniøren ikke ta stilling til lovligheten av den aktuelle boenheten.

I tidligere salgsoppgave ble det vedlagt godkjente byggetegninger av tilbygget inngangsparti/trapperom i 1. etasje og 2. etasje, byggetegningene stemmer med dagens bruk, men det foreligger ikke ferdigattest av tilbygget.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** Boligen ble modernisert/oppgradert i 2021, og arbeidet ble utført av firma.

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

**Kommentar:**

## 1/2-part av dobbelgarasje

| Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                            |                             |                            |     |                                 |
|-------------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| Etasje                        | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Etasje                        |                            | 21                          |                            | 21  |                                 |
| <b>SUM</b>                    |                            | <b>21</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b>                | <b>21</b>                  |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Garasje                     |                            |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente tegninger fra byggeåret. I disse fremgår det at den opprinnelige garasjen var prosjektert med pulttak og et «nedknekk» i takkonstruksjonen over garasjeportene, samt skrånende sidevegger på denne delen. Garasjen fremstår i dag som en ren pulttakkonstruksjon, uten «nedknekk» og uten skrå sidevegger.

Det foreligger ikke ferdigattest for garasjen.

#### 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) |
|----------------------------------|------------|------------|
| <b>1/2-part av tomannsbolig</b>  | 133        | 0          |
| <b>1/2-part av dobbelgarasje</b> | 0          | 21         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                | Rolle         |
|-----------|--------------------------|---------------|
| 05.8.2025 | Jim Thomas Løkås         | Takstingeniør |
|           | Kostadin Angelov Todorov | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune   | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|-----------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 1833 RANA | 20   | 952  |      | 0    | 1101.4 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

O E Rølvaaes vei 2 C

### Hjemmelshaver

O E Rølvaaes Vei Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap                    | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører                   | Eier av adkomstdokumenter                             |
|---------------------------------|-----------|-----------|------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| /O E RØLVAAES VEI<br>BORETTSLAG | 928073858 |           | HELBO (Helgeland<br>Boligbyggelag) | Todorov Kostadin Angelov,<br>Galabova Petya Stefanova |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Pålydende | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue | Andel fellesgjeld    |
|--------------|-----------|----------------------|--------------------|----------------------|
| 4            | 10 000    | 2 475 000            | 36 504             | 2 475 000 09.07.2025 |

## Årsregnskap

|                      |         |                                       |             |
|----------------------|---------|---------------------------------------|-------------|
| Regnskapsår          | 2024    | Samlet aksjekapital:                  | 40 000      |
| Omløpsmidler:        | 164 557 | Samlet innskuddskapital:              | 9 375 000   |
| Kortsiktig gjeld (-) | -       | Langsiktig gjeld (+):                 | + 9 375 000 |
| Disponible midler:   | 133 148 | Langsiktig gjeld og innskuddskapital: | 18 750 000  |

### Kommentar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Respektive eiendom ligger i et veletablert eldre boligområde på Sagbakken. Fra eiendommen er det kort avstand til Sagbakken Idrettspark, Moheia Idrettspark, barnehage, skoler, dagligvarebutikk samt diverse andre butikker i Ranenget like nedenfor boligen. Avstanden til Mo sentrum er om lag 2 kilometer.

Sentrum av Mo m/ omegn byr også på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høyskoler m.m. Rana og Helgeland er videre kjent for sin mangfoldige og flotte natur både ved kysten og til fjells. Like nordøst for sentrumskjernen og respektive eiendom ligger Klokkehagen Elvepark med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

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

### Tilknytning avløp

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

### Regulering

Området er regulert til boliger iht. reguleringsplan for "Mo (Preben Kragh)", plan-ID 2005. Ikrafttredelse 16.05.1950.

### Om tomten

Flat opparbeidet tomt med plen og belegningsheller. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass.

### Kommuneplan

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

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

### Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

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

### Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

### Forkjøpsrett

Forkjøpsrett for Helgeland BBL medlemmer.

Ansiennitetsregler:

- 1 - Andelseiere i borettslaget
- 2 - Felles ansiennitet
- 2 - Medlem i Helgeland BBL

### Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en tomannsbolig. Til boligen hører det med halvpert av dobbelgarasje.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tomannsboliger/flermannsboliger.

### Parkering

Parkering i garasje og på felles biloppstillingsplasser.

### Oppvarming

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

### Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt plate, grunnmur/kjelleryttervegger av betong.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takpanner av metall.

### Fellesutgifter

Månedlige fellesutgifter til borettslaget er på kroner 17 172,-.

### Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 3 800 000 | 2021 |

### Forsikring

| Selskap                                                                                                                           | Avtalenr  | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------|----------------|--------------|
| If Skadeforsikring                                                                                                                | SP3831067 |      |                |              |
| <b>Kommentar</b><br>Forsikringen gjelder alle enhetene i borettslaget. Årlige forsikringsutgifter dekkes gjennom felleskostnader. |           |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                | Dato       | Kommentar                                                                    | Status           | Sider | Vedlagt |
|----------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring              | 09.07.2025 | Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.                     | Gjennomgått      | 5     | Nei     |
| Ordregrunnlag              |            |                                                                              | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Helgeland Kraft AS (Linea) | 07.06.2022 | Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg. | Gjennomgått      | 1     | Ja      |
| Energiattest               | 12.08.2025 | Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.               | Gjennomgått      | 6     | Nei     |
| Aktiv                      | 09.07.2025 | Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.                          | Gjennomgått      | 76    | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 12.08.2025 |           |
| 2       | 12.08.2025 |           |
| 3       | 13.08.2025 |           |
| 4       | 18.08.2025 |           |

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 elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FWS829>

## 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

TODOROV KOSTADIN ANGELOV  
O E Rølvaags vei 2

8626 MO I RANA

### **Forespørsel om elektrisk anlegg i O E Rølvaags vei 2 C, 8626 MO I RANA.**

Navn nettkunde: TODOROV KOSTADIN ANGELOV  
Målernummer: 6970631405317961  
Anlegget ble sist kontrollert: 07.06.2022  
Kontrollresultat: Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

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

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

Med hilsen  
Det lokale eltilsyn

*Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur*

Line Norrman  
Tilsynsingeniør

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                          |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Meglerfirma                                                         |                          |
| Aktiv EM Mo i Rana                                                  |                          |
| Oppdragsnr.                                                         |                          |
| 1802250080                                                          |                          |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn            |
| Petya Stefanova Galabova                                            | Kostadin Angelov Todorov |
| Gateadresse                                                         |                          |
| O E Rølvaags vei 2C                                                 |                          |
| Poststed                                                            | Postnr                   |
| MO I RANA                                                           | 8626                     |
| Er det dødsbo?                                                      |                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                          |
| Avdødes navn                                                        |                          |
|                                                                     |                          |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                          |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                          |
|                                                                     |                          |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                          |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                          |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                          |
| År                                                                  | 2022                     |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                          |
| Antall år                                                           | 3                        |
| Antall måneder                                                      | 7                        |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                          |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                          |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                          |
| Forsikringsselskap                                                  |                          |
| Polise/avtalnr.                                                     |                          |

Document reference: 1802250080

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1802250080

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1802250080

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Petya Galabova | 1f4ff1aca57222171471ab76<br>3b58f0fae1fa938a | 09.07.2025<br>16:06:07 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER   | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Kostadin Todorov | 09b807d8775bc65eb8b3<br>b9a79aefe30b606029c3 | 09.07.2025<br>15:53:36 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

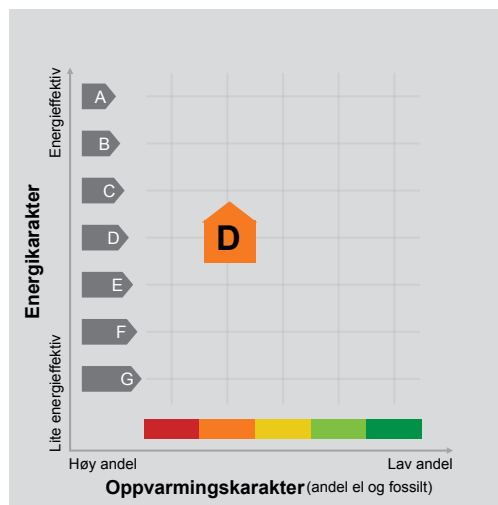
Document reference: 1802250080

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

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | O E Rølvags vei 2C       |
| Postnummer        | 8626                     |
| Sted              | MO I RANA                |
| Kommunenavn       | Rana                     |
| Gårdsnummer       | 20                       |
| Bruksnummer       | 952                      |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 12006594                 |
| Bruksenhetsnummer | H0201                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-145020 |
| Dato              | 09.07.2025               |



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

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

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

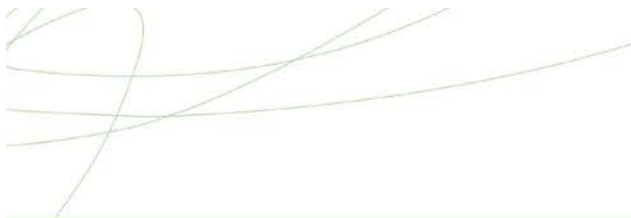
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

## Målt energibruk 12 150 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| 12 150 kWh elektrisitet      | 0 kWh fjernvarme       |
| 0 liter olje/parafin         | 0 Sm <sup>3</sup> gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved            |



## 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.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Reduser innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Isolere loftsluke**

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

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Etterisolering av kjellervegg**

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Tomannsbolig horisontal delt  
**Byggeår** 1900  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 123  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 3  
**Detaljert vegger:** Ja  
**Detaljert vindu:** Ja

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmpumpe  
**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

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





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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. **24 24 08 95**.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 70 gr.

#### Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 7: 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 frossetmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

### Bygningsmessige tiltak

**Tiltak 11: Isolere loftsluke**

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelisten for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

**Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak 13: Etterisolering av kjellervegg**

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

**Tiltak 14: Montering tetningslister**

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

**Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

**Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperra etableres på kald side.

**Tiltak 17: Etterisolering av kaldt loft**

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsbåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperra på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal oppetre kondens i taket over loftsluka.

**Tiltak 18: Etterisolering av yttertak / loft**

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

**Tiltak 19: 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 luftbehandlingsanlegg****Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

**Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

**Tiltak utendørs**

**Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak 25: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

**Tiltak 26: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak 27: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## Boligopplysninger:

Dato utkjrt: 09.07.25 Side 1 av 2

|                              |                        |                                                    |                       |            |
|------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------|------------|
| O E Rnjlvaags vei borettslag | V <sup>3</sup> r ref.: | 215/4                                              | Frjdselsdato eier:    | 27.11.1984 |
| O E Rnjlvaags vei 2 C H0201  | Type:                  | Borettslag tilknyttet                              | Frjdselsdato medeier: | 01.04.1987 |
| 8626 MO I RANA               | Eiere:                 | Petya Stefanova Galabova, Kostadin Angelov Todorov |                       |            |
| Organisasjonsnr:             | 928 073 858            | Andelsnr:                                          | 4                     |            |

### 1: Felleskostnader

Tot. innev. m<sup>3</sup> ned: 17 406

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

|                  |                 |        |
|------------------|-----------------|--------|
| Felleskostnader: | A-konto rente   | 12 064 |
|                  | Felleskostnader | 5 342  |

Ved salg avregnes renter og avdrag p<sup>3</sup> finansdel

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

### 2: Registrerte endringer felleskostnader

|                  |                 |                  |        |
|------------------|-----------------|------------------|--------|
| Neste endring:   | 01.08.2025      | Tot. utg. i kr.: | 17 172 |
| Felleskostnader: | A-konto rente   |                  | 11 830 |
|                  | Felleskostnader |                  | 5 342  |

### 3: Fellesgjeld

|                                         |           |                                     |           |
|-----------------------------------------|-----------|-------------------------------------|-----------|
| Ajourf. Andel f.gj. (l <sup>3</sup> n): | 2 475 000 | Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:   | 2 475 000 |
| Klient ajourf. l <sup>3</sup> n:        | 9 375 000 | Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.: | 9 375 000 |

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

L<sup>3</sup> nenummer: 16365430148, DNB Bank ASA

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

Rentesats per 09.07.2025: 5,8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 73

Saldo per 09.07.2025: 9 375 000

Andel av saldo: 2 475 000

Frjste termin: 30.06.2022Neste avdrag: 30.06.2032 ( siste termin 31.12.2061 )

Flytende rente

IN-l<sup>3</sup> n som kan individuelt nedbetales ihh. til avtale

Ut i fra dagens l<sup>3</sup> nbetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2032 utgjre ca kr 2 673,00 per m<sup>3</sup> ned for denne boligen

### 4: Sjrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Thommy Karlsen

Adresse: O E Rnjlvaags vei 2 B

Postnr/-sted: 8626 MO I RANA

Telefon: Mob.: 97733232

E-post: thkarlse@gmail.com

### 6: Ligning - 2024

|               |        |           |           |                  |       |
|---------------|--------|-----------|-----------|------------------|-------|
| Annen formue: | 36 504 | Gjeld:    | 2 475 000 | Andre inntekter: | 3 298 |
|               |        | Utgifter: | 143 289   |                  |       |

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

|                         |        |                       |           |
|-------------------------|--------|-----------------------|-----------|
| P <sup>3</sup> lydende: | 10 000 | Opprinnelig innskudd: | 2 475 000 |
| Andelsnr:               | 4      | Partialobligasjonsnr: | 4         |

### 8: Bygning/eiendom

Bygge<sup>3</sup> r: 1950

G<sup>3</sup> rds/bruksnr: 20/952

Bygningstype: 2-mannsbolig m/kjeller

Feste/eiet tomt: Eiet

### 9: Forsikring

|              |                    |           |           |
|--------------|--------------------|-----------|-----------|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring | Polisenr: | SP3831067 |
|--------------|--------------------|-----------|-----------|

## Boligopplysninger:

Dato utkjrt: 09.07.25 Side 2 av 2

|                              |            |                                                    |                      |            |
|------------------------------|------------|----------------------------------------------------|----------------------|------------|
| O E Rnlvaags vei borettslag  | V³ r ref.: | 215/4                                              | Fjdselsdato eier:    | 27.11.1984 |
| O E Rnlvaags vei 2 C H0201   | Type:      | Borettslag tilknyttet                              | Fjdselsdato medeier: | 01.04.1987 |
| 8626 MO I RANA               | Eiere:     | Petya Stefanova Galabova, Kostadin Angelov Todorov |                      |            |
| Organisasjonsnr: 928 073 858 |            |                                                    |                      |            |

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

|                         |                                |                   |       |
|-------------------------|--------------------------------|-------------------|-------|
| Etasje:                 | 2                              | Oppvarmingstype:  | Strm  |
| Heis:                   | Nei                            |                   |       |
| Parkeringstype:         | Uspesifisert parkering ()      |                   |       |
| Systeml <sup>3</sup> s: | Nei                            | Antall rom:       | 4     |
| Husdyrhold:             |                                | Oppr. antall rom: | 4     |
| Livslnp standard:       | Nei                            | Kategori:         | 150m2 |
| Ansienntetsregler:      | 1 - Andelseiere i borettslaget |                   |       |
|                         | 2 - Felles ansienntet          |                   |       |
|                         | 2 - Medlem i Helgeland BBL     |                   |       |

#### Fasiliteter:

Kabel-TV: Signal Bredb<sup>3</sup> nd AS - Altibox-avtale Flex M. Dekoder fjlger leilighet ved salg, selger m<sup>3</sup> si opp sin tilknytning ved flytting. Ny beboer m<sup>3</sup> betale kr 500 for tilknytning Signal Bredb<sup>3</sup> nd.

## **VEDTEKTER**

for O E Rølvaags vei borettslag org nr. 928 073 858

tilknyttet  
MOBO Helgeland BBL

Vedtatt på stiftelsesmøte den 24.09.2021.

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Formål**

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

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

- (1) Borettslaget ligger i Rana kommune og har forretningskontor i Rana kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet MOBO Helgeland BBL som er forretningsfører.

### **2. Andeler og andelseiere**

#### **2-1 Andeler og andelseiere**

- (1) Andelene skal være på kroner 10.000.
- (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) I tillegg har juridisk eier som, arbeidsgiver, rett til å eie inntil 20% av andelene.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### **2-2 Sameie i andel**

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

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

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

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

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

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

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

#### **4. Borett og bruksoverlating**

##### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

##### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

## **5. Vedlikehold**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand

så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

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

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

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

## **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

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

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

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

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

Til eierne i  
O E Rølvaags vei borettslag



Innkalling til Generalforsamling

Mandag 31.03.2025 Kl. 17:00

Møtested:

Helgeland BBL, Ole Tobias Olsens gate 7, 8622  
Mo i Rana

## **Innkalling til generalforsamling i O E Rølvaags vei borettslag**

Det innkalles til ordinær generalforsamling mandag 31.03.2025 17:00 i Helgeland BBL,  
Ole Tobias Olsens gate 7, 8622 Mo i Rana

### **Til behandling foreligger følgende saker**

#### **1 Konstituering**

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

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

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

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

- 4.1 Styremedlemmer for 2 år
- 4.2 Varamedlem for 1 år
- 4.3 Valg av revisor
- 4.4 Delegert(e) til HELBO's generalforsamling med varadelegert(e)

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

18.03.2025

O E Rølvaags vei borettslag

Thommy Karlsen

Styreleder

## **1. Konstituering**

### **1.1 Valg av møteleder**

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

### **1.2 Valg av sekretær**

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

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

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

### **1.4 Registrering av stemmeberettigede**

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

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

Til sammen . stemmer.

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

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

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

Styrets årsrapport 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 Styremedlemmer for 2 år**

På valg er:

Petya Stefanova Galabova  
Hilde-Mari Rasmussen

### **4.2 Varamedlem for 1 år**

På valg er: Per Christian Dahl

### **4.3 Valg av revisor**

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

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

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

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden tirsdag 02.04.2024 til mandag 31.03.2025.

# Årsrapport O E Rølvaags vei borettslag 2024

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Thommy Karlsen  
Styremedlem, Petya Stefanova Galabova  
Styremedlem, Hilde-Mari Rasmussen  
Varamedlem styre, Per Christian Dahl

Som det vises av oversikten består styret av 1 mann og 2 kvinner.

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

## Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

Det har i perioden vært gjennomført vanlig styrearbeid.

## Lagets drift og økonomi

O E Rølvaags vei borettslag består av 4 leiligheter og ligger i Rana kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP3831067.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 14.03.2025

For Styret i O E Rølvaags vei borettslag

Thommy Karlsen

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Resultatregnskap 2024 O E Rølvaags vei borettslag

|                                             | Note | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|---------------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>INNETEKTER</b>                           |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevde felleskostnader                   |      | 209 700          | 194 688          | 209 697          | 231 700          |
| IN andel renter og avdrag                   |      | 542 763          | 447 495          | 562 640          | 543 890          |
| <b>Sum inntekter</b>                        |      | <b>752 463</b>   | <b>642 183</b>   | <b>772 337</b>   | <b>775 590</b>   |
| <b>KOSTNADER</b>                            |      |                  |                  |                  |                  |
| Styrehonorar                                | 1    | 0                | 0                | 5 000            | 5 000            |
| Revisjonshonorar                            | 2    | 5 525            | 4 475            | 4 800            | 5 800            |
| Forretningsførerhonorar                     |      | 36 052           | 35 284           | 36 400           | 37 200           |
| Kontingent boligbyggelag                    |      | 2 400            | 2 400            | 1 600            | 2 400            |
| Drift/vedlikehold                           | 3    | 28 546           | 7 500            | 35 000           | 35 000           |
| Kabel-tv/internett                          |      | 26 352           | 26 136           | 28 800           | 28 800           |
| Forsikringer                                | 4    | 24 871           | 23 463           | 25 100           | 26 700           |
| Kommunale avgifter                          |      | 80 423           | 57 685           | 69 400           | 88 400           |
| Verktøy, driftsmateriell, inventar          |      | 2 495            | 0                | 0                | 3 000            |
| Kontorrekvisita, trykksaker                 |      | 236              | 115              | 800              | 800              |
| Telefon og porto                            |      | 0                | 60               | 160              | 160              |
| Andre driftskostnader                       | 5    | 1 910            | 1 397            | 1 776            | 1 440            |
| <b>Sum kostnader</b>                        |      | <b>208 809</b>   | <b>158 515</b>   | <b>208 836</b>   | <b>234 700</b>   |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>                       |      | <b>543 653</b>   | <b>483 668</b>   | <b>563 501</b>   | <b>540 890</b>   |
| <b>FINANSINNEKT. OG -KOST</b>               |      |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekter                              |      | 12 033           | 7 281            | 100              | 3 000            |
| Rentekostnader                              |      | 542 763          | 447 494          | 562 640          | 543 890          |
| <b>RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.</b> |      | <b>-530 730</b>  | <b>-440 214</b>  | <b>-562 540</b>  | <b>-540 890</b>  |
| <b>RESULTAT</b>                             |      | <b>12 923</b>    | <b>43 454</b>    | <b>961</b>       | <b>0</b>         |
| Overført til egenkapital                    |      | 12 923           | 43 454           | 0                | 0                |

# Balanse 2024 O E Rølvaags vei borettslag orgnr: 928 073 858

|                                  | Note     | 2024              | 2023              |
|----------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |          |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |          |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |          |                   |                   |
| Tomt                             |          | 2 000 000         | 2 000 000         |
| Bygninger                        |          | 16 750 000        | 16 750 000        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>   | <b>6</b> | <b>18 750 000</b> | <b>18 750 000</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |          |                   |                   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |          | <b>18 750 000</b> | <b>18 750 000</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |          |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                |          |                   |                   |
| Husleierestanse                  |          | 985               | 1 253             |
| Periodisering kostnader          |          | 28 102            | 24 871            |
| <b>Bankinnskudd</b>              |          |                   |                   |
| Bankinnskudd                     | 7        | 135 470           | 123 296           |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |          | <b>164 557</b>    | <b>149 420</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |          | <b>18 914 557</b> | <b>18 899 420</b> |

# Balanse 2024 O E Rølvaags vei borettslag orgnr: 928 073 858

|                                      | Note      | 2024              | 2023              |
|--------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |           |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>                   |           |                   |                   |
| Andelskapital                        |           | 40 000            | 40 000            |
| Opptjent egenkapital                 |           | 93 148            | 80 225            |
| <b>Sum egenkapital</b>               | <b>8</b>  | <b>133 148</b>    | <b>120 225</b>    |
| <b>GJELD</b>                         |           |                   |                   |
| <b>Avsetninger for forpliktelser</b> |           |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>              |           |                   |                   |
| Pantelån                             | 9         | 9 375 000         | 9 375 000         |
| Borettsinnskudd                      | 10        | 9 375 000         | 9 375 000         |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>          |           | <b>18 750 000</b> | <b>18 750 000</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>              |           |                   |                   |
| Mellomregning                        |           | 0                 | 9                 |
| Leverandørgjeld                      |           | 28 239            | 24 871            |
| Påløpte renter                       |           | 2 971             | 4 315             |
| Annen kortsiktig gjeld               |           | 199               | 0                 |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>          |           | <b>31 409</b>     | <b>29 195</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                     |           | <b>18 781 409</b> | <b>18 779 195</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |           | <b>18 914 557</b> | <b>18 899 420</b> |
| <b>Pantstillelser</b>                | <b>11</b> | <b>18 750 000</b> | <b>18 750 000</b> |

O E Rølvaags vei borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Thommy Karlsen  
Styreleder

Petya Stefanova Galabova  
Styremedlem

Hilde-Mari Rasmussen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Inntektsføring

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

Eiendommer

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

Fordringer

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

## Verdsettelse tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

## Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

## Note 1 - Styrehonorar

Generalforsamlingen vedtok ikke å utbetale styrehonorar i 2024.

## Note 2 - Revisjon

|               | 2024         | 2023         |
|---------------|--------------|--------------|
| 6700 Revisjon | 5 525        | 4 475        |
| <b>Sum</b>    | <b>5 525</b> | <b>4 475</b> |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

## Note 3 - Drift/vedlikehold

|                                         | 2024          | 2023         |
|-----------------------------------------|---------------|--------------|
| 6601 Drift/vedlikehold bygg             | 238           | 0            |
| 6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg | 28 308        | 7 500        |
| <b>Sum</b>                              | <b>28 546</b> | <b>7 500</b> |

### Drift/vedlikehold

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

## Note 4 - Forsikringer

|                         | 2024          | 2023          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| 7500 Forsikringspremier | 24 871        | 23 463        |
| <b>Sum</b>              | <b>24 871</b> | <b>23 463</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 5 - Andre driftskostnader

|                                | 2024         | 2023         |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| 7720 Generalforsamling         | 400          | 300          |
| 7770 Bankgebyr, betalingsgebyr | 1 510        | 1 097        |
| <b>Sum</b>                     | <b>1 910</b> | <b>1 397</b> |

### Note 6 - Varige driftsmidler

| Navn                           | Ansk. kost        | Regnsk.verdi<br>01.01 | Til-/avgang | Årets<br>avskrivning | Regnsk.verdi<br>31.12 | Ansk.år |
|--------------------------------|-------------------|-----------------------|-------------|----------------------|-----------------------|---------|
| Tomt                           | 2 000 000         | 2 000 000             | 0           | 0                    | 2 000 000             | 2022    |
| Bygninger                      | 16 750 000        | 16 750 000            | 0           | 0                    | 16 750 000            | 2022    |
| <b>Sum varige driftsmidler</b> | <b>18 750 000</b> | <b>18 750 000</b>     | <b>0</b>    | <b>0</b>             | <b>18 750 000</b>     |         |

### Bygninger, avskrivning

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

### Tomt

Tomten er estimert til kr 2 000 000,-.

### Note 7 - Bankinnskudd

|                                | 2024           | 2023           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| 1920 Driftskonto 1506.70.46460 | 135 470        | 123 296        |
| <b>Sum</b>                     | <b>135 470</b> | <b>123 296</b> |

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

### Note 8 - Egenkapital

|                                          | 2024           | 2023           |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Andelskapital                            | 40 000         | 40 000         |
| Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01. | 80 225         | 36 771         |
| Årets resultat                           | 12 923         | 43 454         |
| <b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>        | <b>133 148</b> | <b>120 225</b> |

### Andeler

Antall andeler i borettslaget er 4.

## Note 9 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| <b>Kreditor:</b>        | <b>DNB Bank ASA</b> |
| Formål:                 | Bygninger           |
| <b>Lånenummer:</b>      | <b>16365430148</b>  |
| Lånetype:               | Annuitet            |
| Opptaksår:              | 2022                |
| Rentesats:              | 5.80 %              |
| Beregnet innfridd:      | 30.12.2061          |
| Opprinnelig lånebeløp:  | 9 375 000           |
| Lånesaldo 01.01:        | 9 375 000           |
| Avdrag i perioden:      | 0                   |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b> | <b>9 375 000</b>    |
| Saldo 5 år frem i tid:  | 9 375 000           |

## Pantegjeld

|                                                                   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365430148 | 3            | 2 475 000         | 7 425 000       |
|                                                                   | 1            | 1 950 000         | 1 950 000       |

|                                                                      | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Forv. økning |
|----------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|--------------|
| <b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b> |              |                   |              |
| Lån 16365430148 har første avdrag 30.06.2032 med kr 59 647           | 3            | 2 475 000         | 2 624        |
|                                                                      | 1            | 1 950 000         | 2 068        |

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

## Annen langsiktig gjeld (IN andelseiere)

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

## Note 10 - Borettsinnskudd

|                      | 2024             | 2023             |
|----------------------|------------------|------------------|
| 2250 Borettsinnskudd | 9 375 000        | 9 375 000        |
| <b>Sum</b>           | <b>9 375 000</b> | <b>9 375 000</b> |

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Note 11 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler er kr 18 750 000,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 18 750 000,- pr. 31.12.

## Disponible midler

|                                           | Regnskap 2024-12 | Regnskap 2023-12 |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>A. Disponible midler pr. 01.01.</b>    | <b>120 225</b>   | <b>76 771</b>    |
| <b>B. Endringer i disponible midler:</b>  |                  |                  |
| Årets resultat (se resultatregnskap)      | 12 923           | 43 454           |
| <b>B. Årets endring disponible midler</b> | <b>12 923</b>    | <b>43 454</b>    |
| <b>C. Disponible midler</b>               | <b>133 148</b>   | <b>120 225</b>   |
| <b>Kontrolloppstilling</b>                |                  |                  |
| Omløpsmidler                              | 164 557          | 149 420          |
| Kortsiktig gjeld                          | -31 409          | -29 195          |
| <b>Disponible midler</b>                  | <b>133 148</b>   | <b>120 225</b>   |

## Resultat og balanse med noter for O E Rølvaags vei borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For O E Rølvaags vei borettslag

|             |                                  |            |
|-------------|----------------------------------|------------|
| Styreleder  | Thommy Karlsen (sign.)           | 06.03.2025 |
| Styremedlem | Hilde-Mari Rasmussen (sign.)     | 06.03.2025 |
| Styremedlem | Petya Stefanova Galabova (sign.) | 05.03.2025 |

Til generalforsamlingen i O E Rølvaags vei borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for O E Rølvaags vei 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 uavhengighetsstandarter) 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 avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

Mo i Rana, 17. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Elias Kosmo Larsen  
Statsautorisert revisor



# Medlemsfordeler 2025

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

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

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

## MO I RANA

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

## BRØNNØYSUND

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|  |  |
|  |  |

## SANDNESSJØEN

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

App Store:

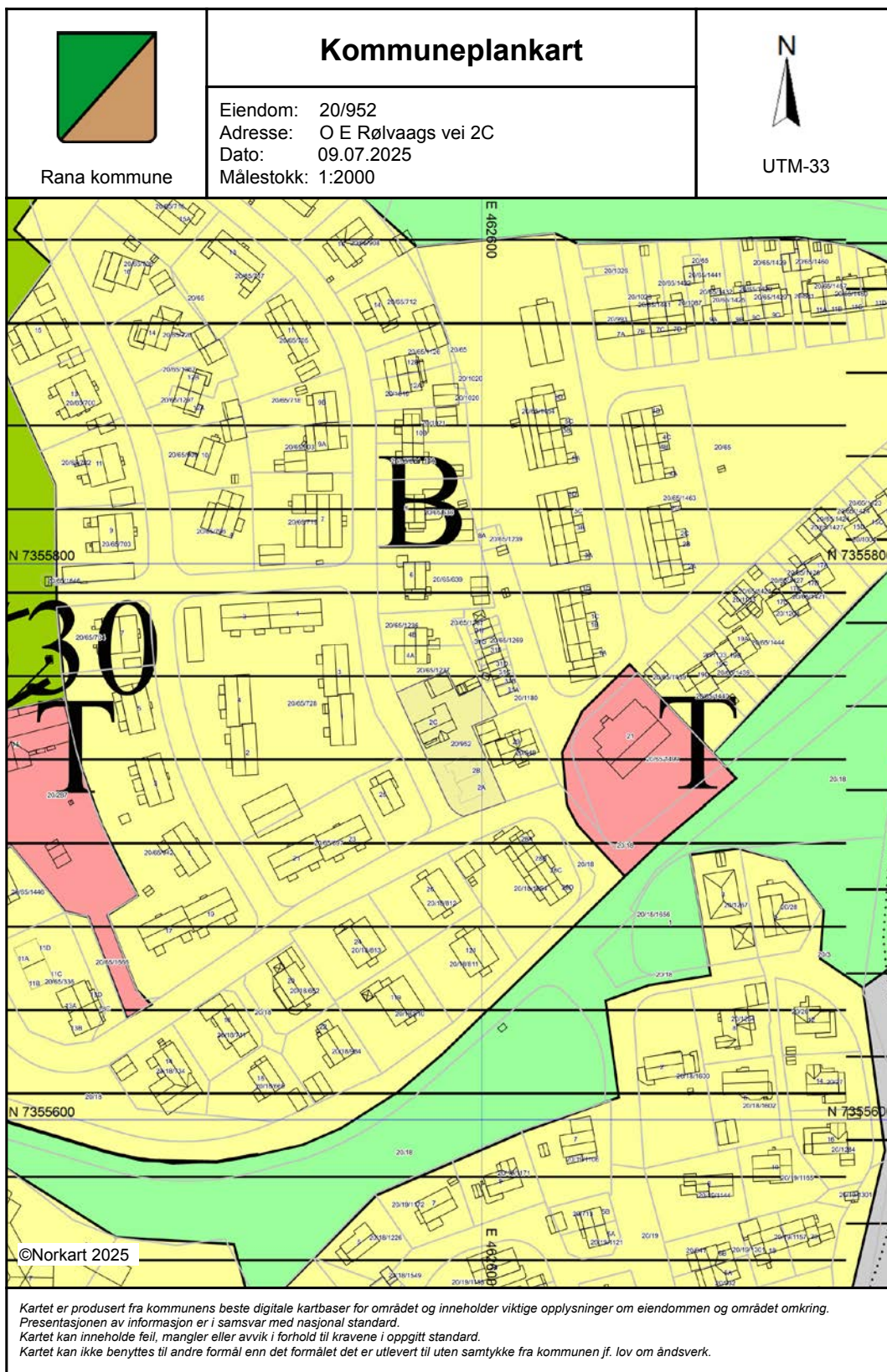


Google Play:



## MOSJØEN

|  |
|--|
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |



12 m →

8,6 m →

fasade mot øst



4 2 N 2 V / 6841687

Geomatikk

20/952 BYG B8 - Tegninger

# Viktig a vite ved planlegging av kjøkkenet



De tre vanligste kjøkkenløsninger er Vinkel-løsning (fig. 5), U-løsning (fig. 6) og Parallell-løsning (fig. 7). Alle disse løsninger gir naturlig kontakt mellom de forskjellige arbeidsområder eller -senterer som det er naturlig å dele kjøkkenet inn i, nemlig oppvasksenderet, kokesenteret og arbeidssenderet.

## OPPVASKSENTERET

Oppvasksenderet kan settes sammen av oppvaskbenk og veggskap. Evalet oppvaskbenker leveres i en rekke forskjellige typer og størrelser, Termobenker med varmtvannsbereder eller med varmtvannsbeholder. Dessuten kan De få Evalet spesialbenk med helautomatisk oppvaskmaskin.

Oppvaskkummer og utslagsvask bør ha avlastningsplass på begge sider. En 2 m benk kan gjerne stå alene, mens en 1,5 m eller 1 m benk bør stå inntil benkeplate. Oppvasksenderets plassering er ellers avhengig av røropplegget. Veggskapet er beregnet for oppbevaring av servise. Hvis De ønsker det, kan enkelte skap leveres med tørkeinndredning for oppvask i nederste hylle.

## KOKESENTERET

Løsningen av kokesenderet vil være avhengig av om De har en tradisjonell komfyr som De vil beholde, eller om De vil gå inn for en Evalet Elektra to-delt komfyr. Den moderne løsningen med to-delt komfyr gir Dem både kokeplater og stekeovn i riktig arbeidshøyde, samtidig som de tilhørende Evalet spesial-seksjoner gir en fornuftig og god utnyttelse av plassen under og over.

Når spesial-seksjonen med stekeovn plasseres inntil fremstikkende vegg i brennbart materiale, må den stå minst 20 cm fra denne (se fig. 7). Mellomrommet bør da dekkles med et bord, en huntonitplate el. lign.

Vi forsøker å få avlastningsplass på begge sider av komfyren ved hjelp av gryteskap og benkeplate. På grunn av os og damp fra komfyren bør man plassere kokesenderet nær opp til en god avtrekksventil/kanal og helst på yttervegg. Sett opp kjøkkenventilator der hvor det er mulig. Spesialskapet for ventilator skjuler fremføringen av kanal og gir dessuten verdifull



**Rana kommune**

Postadresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

E-post: [postmottak@rana.kommune.no](mailto:postmottak@rana.kommune.no)

Dato: 09.07.2025

## MEGLEROPPLYSNINGER

---

**Manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse**

---

|          |                                     |      |     |      |  |      |  |
|----------|-------------------------------------|------|-----|------|--|------|--|
| Gnr:     | 20                                  | Bnr: | 952 | Fnr: |  | Snr: |  |
| Adresse: | O E Rølvaags vei 2C, 8626 MO I RANA |      |     |      |  |      |  |

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.



# Nabolagsprofil

O E Rølvaags vei 2C - Nabolaget Langmoheia/Sagbakken - vurdert av 54 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Sagbakken<br>Linje 2          | 1 min<br>0.1 km |
| Mo i Rana stasjon<br>Linje F7 | 7 min<br>4 km   |
| Mo i Rana lufthavn Røssvoll   | 14 min          |

## Skoler

|                                                        |                  |
|--------------------------------------------------------|------------------|
| Lynghheim skole (1-7 kl.)<br>272 elever, 17 klasser    | 8 min<br>0.7 km  |
| Selfors barneskole (1-7 kl.)<br>159 elever, 10 klasser | 15 min<br>1.3 km |
| Gruben barneskole (1-7 kl.)<br>423 elever, 21 klasser  | 22 min<br>1.9 km |
| Rana ungdomsskole (8-10 kl.)<br>824 elever, 49 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| Polarsirkelen vgs. - Mjølan<br>1420 elever, 76 klasser | 5 min<br>2.1 km  |

## Ladepunkt for el-bil

|                                              |
|----------------------------------------------|
| eRoute 71, Telemix/Telehuset Mo I R...18 min |
| Haaland AS<br>21 min                         |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



## Kvalitet på skolene

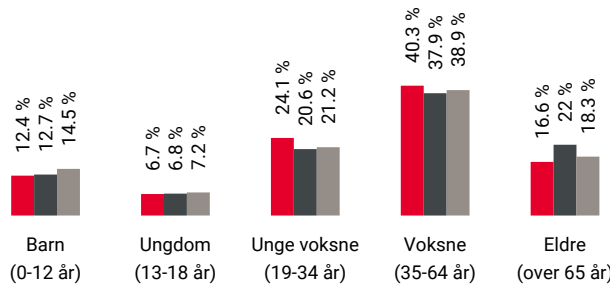
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Høflige 65/100

## Aldersfordeling



| Område               | Personer  | Husholdninger |
|----------------------|-----------|---------------|
| Langmoheia/Sagbakken | 1 456     | 803           |
| Mo i Rana            | 19 063    | 9 434         |
| Norge                | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                           |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
| Barnehagen Småtroll (1-5 år)<br>73 barn   | 3 min<br>0.3 km  |
| Røverreiret barnehage (1-5 år)<br>38 barn | 14 min<br>1.2 km |
| Selfors barnehage (1-5 år)<br>61 barn     | 14 min<br>1.3 km |

## Dagligvare

|                                                             |                 |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|
| Bunnpris Langmoheia                                         | 6 min           |
| Rema 1000 Ranenget<br>Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 7 min<br>0.6 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



### Gateparkering

Lett 83/100



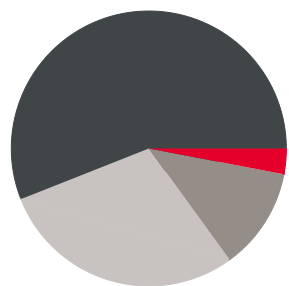
### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 81/100

## Sport

|  |                               |        |
|--|-------------------------------|--------|
|  | Sagbakken Idrettspark         | 4 min  |
|  | Ballspill, fotball, friidrett | 0.3 km |
|  | Lyngheim skole                | 8 min  |
|  | Aktivitetshall, ballspill     | 0.7 km |
|  | Feel24 Mo Gruben              | 20 min |
|  | Feel24 Mo AMFI                | 6 min  |

## Boligmasse



3% enebolig  
56% rekkehus  
12% blokk  
29% annet

«Godt og trivelig miljø. Sentralt men avsides.»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester



AMFI Mo i Rana

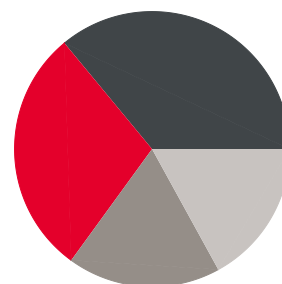
6 min



Apotek 1 Rana

22 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder  
36% 6-12 år  
18% 13-15 år  
17% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



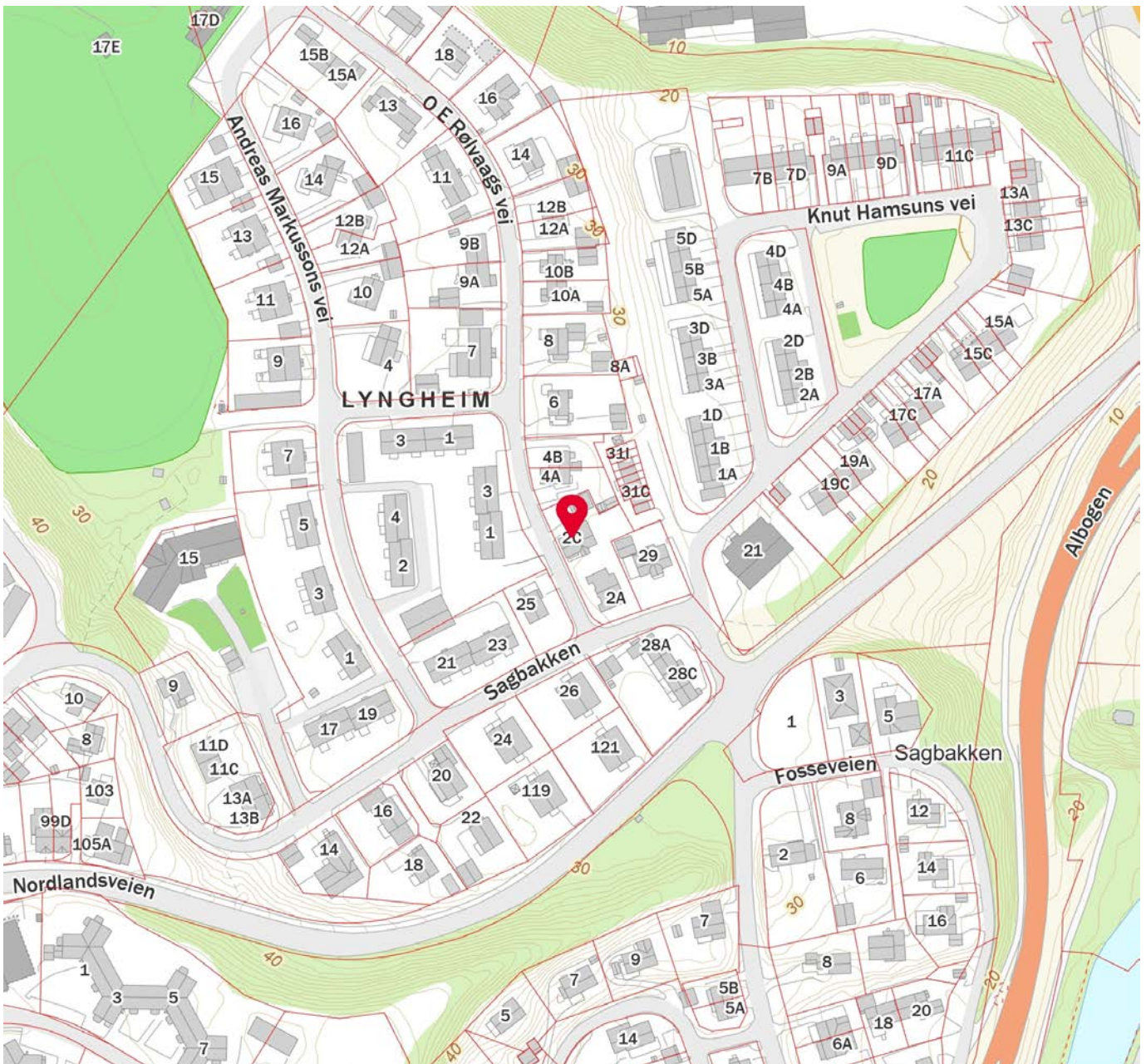
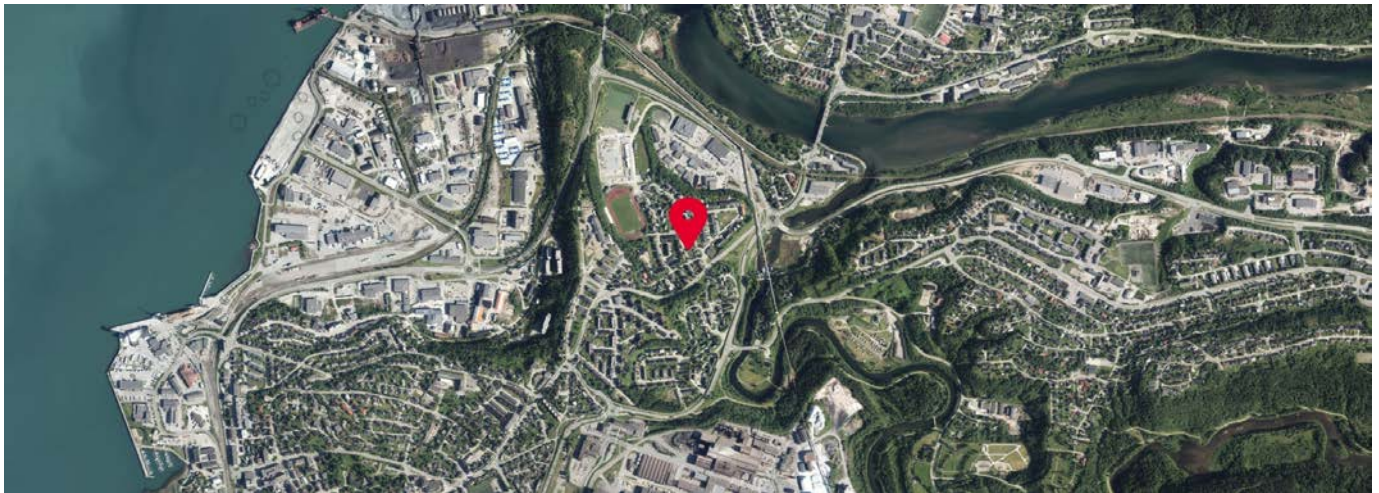
0%

56%

Langmoheia/Sagbakken  
Mo i Rana  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 20% | 33%   |
| Ikke gift     | 62% | 54%   |
| Separert      | 13% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 5%  | 4%    |





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://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:** O E Rølvaaes vei 2C  
8626 MO I RANA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Tomi Christian Johansen

**Telefon:** 416 01 710  
**E-post:** tomi.johansen@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 viderefremidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre