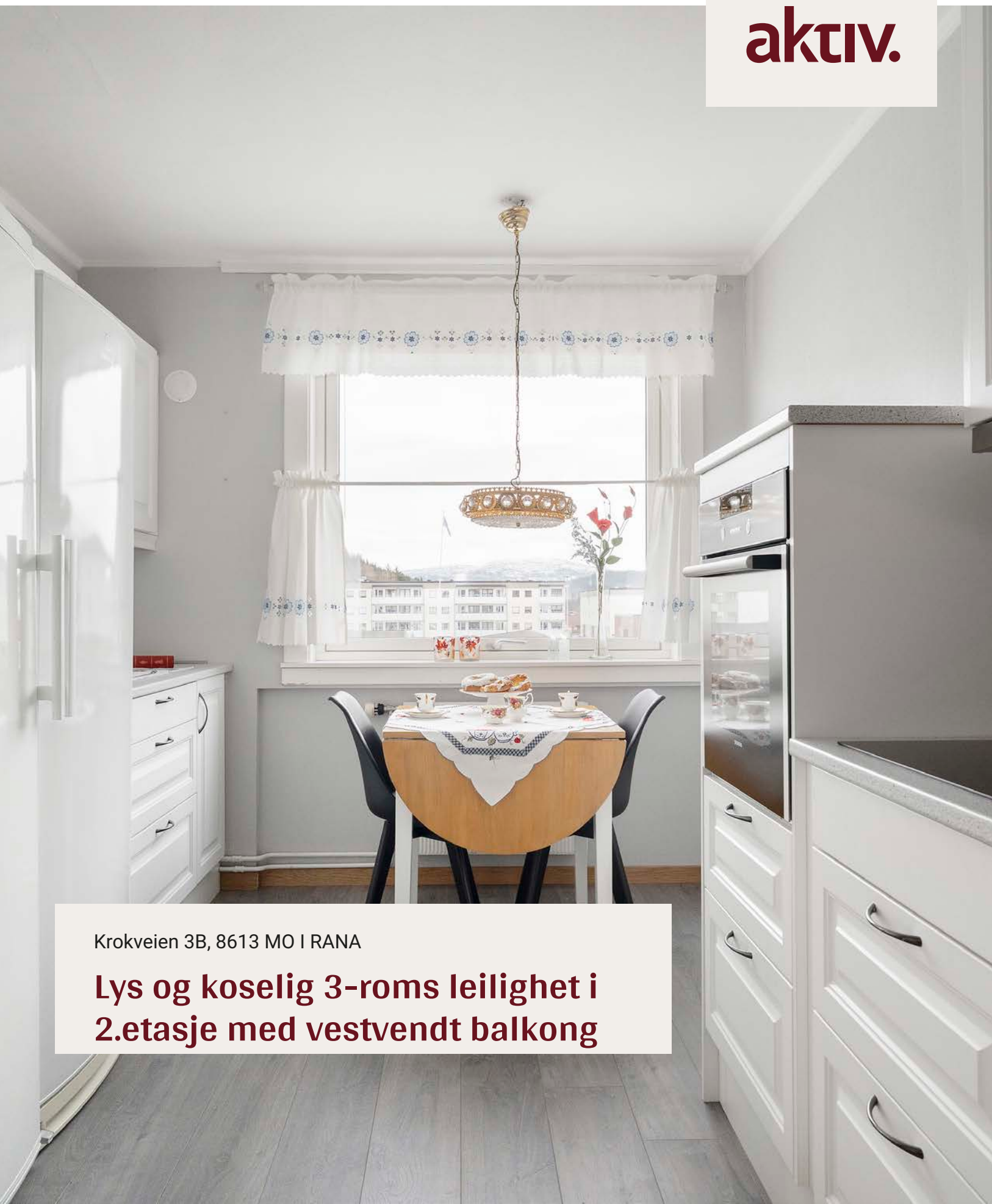


aktiv.



Krokveien 3B, 8613 MO I RANA

**Lys og koselig 3-roms leilighet i
2.etasje med vestvendt balkong**



Eiendomsmegler MNEF

Susanne Møgster Dahle

Mobil 901 76 857

E-post susanne.mogster.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 550 000,-
Fellesgjeld: Kr 126 193,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 2 677 583,-
Felleskostn.: Kr 7 287,-
Selger: Aud Alfrida Hovd
v/ fullmektig Anita Hovd

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1964
BRA-i/BRA Total 71/75 kvm
Tomtstr.: 8281.2 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 99, bnr. 607
Andelsnr.: 27
Oppdragsnr.: 1807260055

Lys og koselig 3-roms leilighet i 2.etasje med vestvendt balkong

Velkommen til Krokveien 3B!

Leiligheten ligger i 2. etasje i Krokveien 3B i Ormenget borettslag på Selfors. Den fremstår som en lys og gjennomgående 3-roms leilighet med gode lysforhold og en praktisk planløsning.

Boligen inneholder entré, stue, kjøkken, to soverom og bad/vaskerom. Badet ble oppusset i 2017 og kjøkkenet i 2018. Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 9 m². I tillegg disponerer leiligheten to boder i kjeller.

Borettslaget har felles tomt med opparbeidede grøntarealer, asfalterte veier og parkeringsplasser. Det er kort vei til blant annet skole, barnehager, dagligvarebutikk, busstopp og Rana sykehus. I tillegg gir Selforslia deg gode turmuligheter året rundt.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	63
Budskjema	132

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 75 kvm

TBA: 9 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 kvm: 2 boder.

2. etasje

BRA-i: 71 kvm: Entré, 2 soverom, kjøkken, bad/vaskerom og stue.

TBA: 9 kvm: Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Eksternt bruksareal (BRA-e) er 2 stk. boder i kjelleren.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er balkong med utgang fra stuen.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

8281.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt. Areal oppgitt i henhold til opplysninger fra forretningsfører som videre opplyser at borettslagets totale tomteareal er 53153,70 m² der 41996,1 m² av dette er eiet tomt og 11157,6 m² festet tomt.

Tomten har opparbeide grøntarealer samt asfalterte veier og parkeringsplasser. Ormenget borettslag steller selv grøntarealene og leier inn brøyting av veier og parkeringsplasser.

Beliggenhet

Leiligheten ligger fint til i 2. etasje i Krokveien 3B i Ormenget borettslag på Selfors. I nærområdet og i gangavstand finnes blant annet barneskole, dagligvarebutikk,

blomsterbutikk, 2 barnehager og frisør. I tillegg ligger Rana Sykehus med legevakt like i nærheten, samt Bimbo Veikro og bensinstasjon. Det er kort vei til nærmeste busstopp i Sykehusgata, og Selforslia får du tilgang til flotte turområdet året rundt.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For nærmere beskrivelse av adkomst se kart i finn-annonse eller vedlagt i salgsoppgaven.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består av en kombinasjon mellom frittliggende eneboliger, blokker og rekkehus.

Bygningssakkyndig

Helgeland BBL v/John Roger Hansen.

Type rapport

Tilstandsrapport.

Byggemåte

Enkel beskrivelse av bygningen i henhold til tilstandsrapport:

Bygningen har aluminiumsbeslåtte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har stål/aluminiums hovedytterdør. Malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør. Balkong mot sørvest med utgang fra stuen. Tett rekkverk. Balkongen er ettermontert på blokkene og erstatter tidligere balkonger av betong. Målt rekkverkshøyde til 110 cm. Utvendig trapp ved felles inngang og rullestolbane med strekkmetall.

Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert, kun beskrevet.

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

Tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

Verditakst

Kr 2 550 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Kommentarer fra selgers egenerklæringsskjema:

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Boligen selges med fullmakt. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt

opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Tilleggs kommentar:

Bad er pusset opp i mars 2017, arbeid utført av Beleggsenteret, Rørco og Botn Elektro. Kjøkkenet ble pusset opp i mai 2018. Kjøkken levert fra Bjørnådal, rørarbeid fra Rørco og elektriske fra Botn Elektro.

Elkontroll utført av Linea i februar 2025. Ut fra vår kunnskap fremstår leiligheten i god stand.

Egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Velkommen til Krokveien 3B!

Leiligheten ligger i 2. etasje i Krokveien 3B i Ormenget borettslag på Selfors, et rolig og etablert boligområde med nærhet til både servicetilbud og fine friluftsområder. Boligen fremstår som en lys og trivelig 3-roms leilighet med gjennomgående planløsning som gir gode lysforhold og en romslig følelse.

Leiligheten inneholder entré, to soverom, stue, kjøkken og bad/vaskerom. Stuen har god plass til både sittegruppe og spiseplass, og herfra er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 9 m². Kjøkkenet ble oppusset i 2018 og har moderne innredning med integrerte hvitevarer. Badet ble renoveret i 2017 og fremstår funksjonelt med flislagt gulv, varmekabler og opplegg for vaskemaskin.

Boligen disponerer i tillegg to praktiske boder i kjeller med samlet areal på ca. 4 m², som gir gode oppbevaringsmuligheter. Oppvarming skjer via radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg, samt varmekabler på badet.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, laminat og belegg.

Vegger: Tapet.

Himling: Malte betonghimlinger.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Synlige avløpsrør av plast. Felles hovedstamme av soli.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Det er installert fjernvarme.
- Porttelefoni montert.
- Oppvarming av leiligheten ved hjelp av radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.
- Varmtvann via felles sentralvarmeanlegg.

Elektrisk anlegg:

Skjultanlegg i leiligheten. Sikringsskapet med automatsikringer er plassert ute i felles trapperom. Kontroll av el.anlegg ble sist utført 12.02.2025 av Linea. Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

Feil og mangler:

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Tilstandsrapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU.

Kommentarer i tilstandsrapport ang. TG2, TG3 og TGIU:

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Kjøkken, avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Bad/vaskerom: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Dårlig fugging mellom sokkelfliser og baderomsplater. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

TGIU (ikke undersøkt/ ikke tilgjengelig for undersøkelse):

- Andre utvendige forhold: Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert, kun beskrevet.

Egenerklæringsskjema og tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

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

Dersom det gjøres avtaler mellom kjøper og selger at spesifikke løsøre skal medfølge i handelen gjøres dette opp mellom partene direkte.

Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at lampe over spisebord i stue ikke medfølger.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger i handelen og er som følger: stekeovn, induksjonstopp

og oppvaskmaskin. Frittstående hvitevarer medfølger ikke og er som følger: kjøleskap og fryseskap. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Moderniseringer og påkostninger

- Bad oppusset i 2017.
- Kjøkkenen oppusset i 2018.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV og internett fra Telenor i henhold til avtale "Komplett 10. Digital T-WE box mini og 100 poeng til å velge egne kanaler medfølger. Modem med 10/10 Mbps. Dekoder og modem følger leiligheten og skal ikke medtas ved flytting.

Parkering

Parkering på borettslagets eiendom på oppmerkede parkeringsplasser. Det medfølger ingen egen/ fast parkeringsplass. Garasje/motorvarmere tildeles etter ventelisteansiennitet.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring, polisenummer SP563248

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no/radon.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med radiatorer via felles varmeanlegg i borettslaget. Oppvarming er inkludert i månedlige fellesutgifter. Elektriske varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Stipulert strøm er inkludert i månedlige felleskostnader.

Energimerke

C. Energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 550 000

Omkostninger kjøper

2 550 000 (Prisantydning)

126 193 (Andel av fellesgjeld)

2 676 193 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

2 677 583 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 686 483 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 689 283 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

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

eiendomsskatt.

Formuesverdi primærbolig

Kr 641 738 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 566 953 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 287

Felleskostnader inkluderer

Oppgitte felleskostnader er pr. 02.02.26, og fordeler seg slik:

Fellesutgifter kr. 5 696

Stipulert strøm kr. 300
Sentralvarme kr. 1 164
Vask fellesareal kr. 127

Felleskostnadene dekker blant annet: Felles forsikringer, kommunale avgifter, renovasjon, strøm fellesareal, vaktmester, stipulert strøm, oppvarming, grunnpakke kabel-tv/ internett, drift/ vedlikehold, kontigent boligbyggelag, styrehonorar m.v.

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

Andel Fellesgjeld

Kr 126 193

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

02.02.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Ormenget Borettslag A/I

Organisasjonsnummer

948194309

Andelsnummer

27

Om borettslaget

AL Ormenget borettslag består av 234 leiligheter og ligger i Rana kommune.

Fasiliteter:

- Vaktmestertjeneste.
- Garasje/motorvarmer tildeles etter ventelisteansienitet

Andre opplysninger fra forretningsfører:

- Ved større renoveringsarbeider på kjøkken/bad bes andelseier om å ta kontakt med vaktmester/styre. Dette med bakgrunn i at borettslaget ønsker å gjennomgå røropplegg og har forpliktet seg til å koste slukskifte på bad.

- Fasaderenovering og nye balkonger på langblokkene i år 2003. Nye balkonger på Paddene i 2011.
- Vask fellesareal utføres av brl fra 2005.
- Brl har inngått avtale om felles innkjøp av strøm til andelseierne fra 2006.
- Strømmåler må avleses ved salg/overdragelse

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 82104979234, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.02.2026: 5.03% pa.

Antall terminer til innfrielse: 60

Saldo per 02.02.2026: 680 920

Andel av saldo: 2 894

Første termin/første avdrag: 31.03.2014 (siste termin 31.12.2040)

3-mnd NIBOR + 0,95%

Innløsning av festetomt

Lånenummer: 82104979218, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.02.2026: 5.03% pa.

Antall terminer til innfrielse: 20

Saldo per 02.02.2026: 1 786 151

Andel av saldo: 7 592

Første termin/første avdrag: 31.03.2014 (siste termin 31.12.2030)

3-mnd NIBOR + 0,95%

Nye balkonger paddeblokker

Lånenummer: 12125661473, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 02.02.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 17

Saldo per 02.02.2026: 3 502 717

Andel av saldo: 14 888

Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.06.2034)

Flytende rente

Garasjer og vindusskift

Lånenummer: 12134922875, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 02.02.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 22

Saldo per 02.02.2026: 3 715 497

Andel av saldo: 15 793

Første termin/første avdrag: 30.12.2017 (siste termin 30.12.2036)
Flytende rente
Konv.byggelån tak, lås, renov.garasjer

Lånenummer: 12137404875, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 02.02.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 25
Saldo per 02.02.2026: 4 911 400
Andel av saldo: 20 876
Første termin/første avdrag: 30.12.2018 (siste termin 30.06.2038)
Flytende rente
Balkongdører, masseutskifting, rehab.gar.

Lånenummer: 12137412223, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 02.02.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 25
Saldo per 02.02.2026: 4 209 768
Andel av saldo: 17 893
Første termin/første avdrag: 30.12.2018 (siste termin 30.06.2038)
Flytende rente
Vindusskift

Lånenummer: 16364598142, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 02.02.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 29
Saldo per 02.02.2026: 4 159 463
Andel av saldo: 17 680
Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.06.2040)
Flytende rente
Garasjer og drenering

Lånenummer: 16367216070, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 02.02.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 54
Saldo per 02.02.2026: 5 774 774
Andel av saldo: 24 545
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.12.2052)
Flytende rente
Vedlikehold, separering vann/avløp

Lånenummer: 16368179705, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 02.02.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 6
Saldo per 02.02.2026: 948 823
Andel av saldo: 4 033
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2028)
Flytende rente
Likviditet

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

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

Ansiennitetsregler:

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

Regnskap/budsjett

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

Husordensregler og vedtekter for borettslaget ligger vedlagt i salgsoppgaven, og kjøper er forpliktet til å følge disse.

Oppsummering av siste generalforsamling avholdt 25.03.2025:

- Innkalling og sakliste godkjennes.
- Styrets årsrapport tas til orientering.
- Årsregnskap for 2024 med revisors beretning.
- Innkomne saker; plastsortering og felles beredskapslager for vann ble behandlet.
- Valg av styremedlemmer og valgkomite.
- Fastsettelse av godtgjørelse til styret.

Fullstendig protokoll ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtatte og planlagte endringer kan påvirke størrelsen på felleskostnadene. Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det må påregnes trappevask, dugnad, samt at det forefinnes konkrete regler om husdyrhold, fremleie og bruk av fellesarealer (om ikke annet er spesielt opplyst).

Dyrehold

I henhold til husordensregler:

Hunde- og kattehold er, som hovedregel, ikke tillatt i borettslaget. Dersom det foreligger særlige grunner for hunde- eller kattehold, og dette ikke er til ulempe for øvrige beboere, kan styret gi tillatelse. Eksempel på særlige grunner kan være førerhund, politihund og «innekatt».

Styret skal være forelagt begrunnet søknad, og skal på bakgrunn av denne, avgjøre om dyreholdet skal godkjennes/avslås.

Skriftlig godkjenning, medfølgende instruks for dyreholdet, skal være mottatt/akseptert av søker før anskaffelse av dyr skjer.

Dersom dyreholdet godkjennes: I den grad pålagte instruks ikke følges, må dyreholdet avvikes. Eventuelle klager på dyreholdet behandles av styret etter generelle prosedyrer for behandling av mottatte klager.

Forretningsfører

Forretningsfører

Helgeland Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 99, bruksnummer 607 i Rana kommune. Andelsnr. 27 i Ormenget Borettslag A/l med orgnr. 948194309.

Offentligrettslig pålegg

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen (andelen) er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver: Ingen.

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

1833/99/607:

15.12.1954 - Dokumentnr: 3191 - Urådighet

Gjelder feste

FESTERETTEN KAN IKKE OVERDRAS / FRAMLEIES

UTEN SAMTYKKE FRA GRUNNEIER

Overført fra: Knr:1833 Gnr:99 Bnr:28 Fnr:33 F

15.12.1954 - Dokumentnr: 3191 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

BESTEMMELSER OM VEG

Overført fra: Knr:1833 Gnr:99 Bnr:28 Fnr:33 F

15.12.1954 - Dokumentnr: 3191 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 623

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

Overført fra: Knr:1833 Gnr:99 Bnr:28 Fnr:33 F
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

07.07.1954 - Dokumentnr: 1459 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:1833 Gnr:99 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.1954 - Dokumentnr: 3191 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 623
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
Overført fra: Knr:1833 Gnr:99 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

14.12.1979 - Dokumentnr: 8829 - Jordskifte
Overført fra: Knr:1833 Gnr:99 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.2025 - Dokumentnr: 1104247 - Festenummer gitt bruksnummer
Utgått festenr:
Knr:1833 Gnr:99 Bnr:28 Fnr:33

Tegninger/ferdigattest/brukstillatelse

Rana Kommune har oversendt udaterte godkjente tegninger for 2. og 3 etasje. Det ble utstedt ferdigattest 26.05.1964. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Innvendig plantegning for leiligheten stemmer overens med dagens bruk, foruten:
- Vegg mellom kjøkken og stue er satt igjen.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.05.1964.

Vei, vann og avløp

Adkomst via offentlig vei eller gate. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er omfattet av følgende reguleringsplaner:

Id 4001

Navn: Byplan for Selfors

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 17.02.1954

Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

Id 4007

Navn: Område nord for Selfors

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 06.10.1958

Formål: Blokkbebyggelse

Reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Eiendommen omfattes av kommuneplan med ID KDP2013 "kommunedelplan for Mo og omeng" med ikrafttredelse 16.06.2014. Kommunedelplan kan mottas etter henvendelse til meglerkontor.

Kopi av situasjonskart og reguleringsplan med bestemmelser etc. følger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Avklares i forbindelse med budgivning.

Overtagelse kan ikke finne sted før eventuell vedtektsfestet forkjøpsrett er avklart og godkjennelse av kjøper foreligger eventuelt at kjøper er godkjent etter loven. I tillegg må medlemsavgift/innmeldingsavgift i Helgeland BBL være registrert innbetalt før overtakelsen kan finnes sted. Innmeldingsavgift er p.t. kr. 800,-. Ta kontakt med Helgeland BBL for innmelding.

Fellesutgifter blir avregnet av Helgeland BBL på overtakelsestidspunktet.

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

Budgivning

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.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Salg ved fullmektig

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges ved fullmektig. Fullmektig har selv ikke bebodd eiendommen, har således ikke førstehåndskunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/ eller kontrollere opplysningene gitt i salgsoppgaven. Kjøper oppfordres derfor til å gjennomføre spesielt grundig besiktigelse, helst med bistand fra bygningskyndig.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon 1,80% av salgssum, minimum kr. 46 000,-. I tillegg betales markedsføringspakke kr 12 000,- tilretteleggingshonorar kr 8 900,-, oppgjørshonorar kr 5 900,- og grunnboksopplysninger kr 430,-. Visningshonorar utover annonsert visning kr 2 000,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, grunnboksopplysninger, evt. visningshonorar samt rimelig vederlag for utført salgsarbeid. Alle priser er inkludert 25 % mva.

Ansvarlig megler

Susanne Møgster Dahle
Eiendomsmegler MNEF

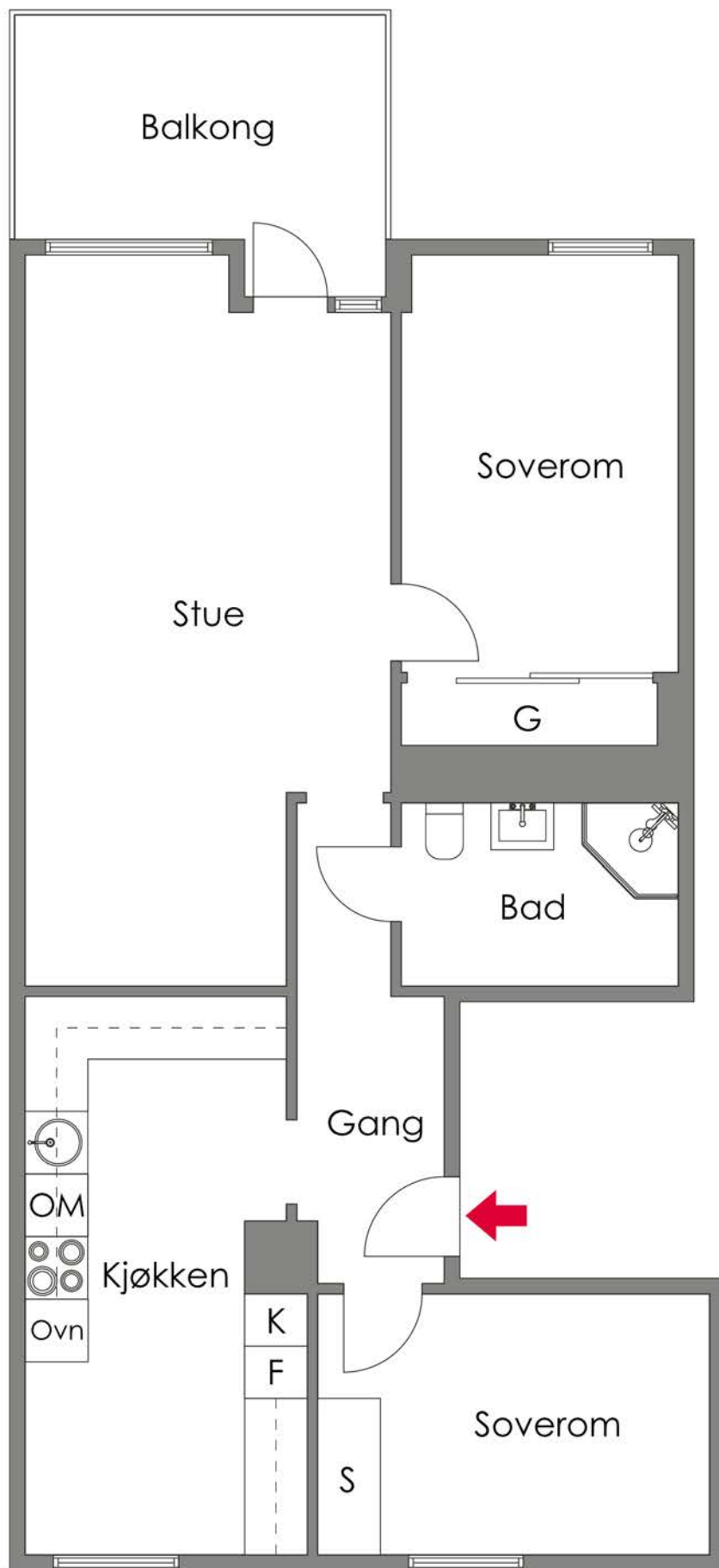
susanne.mogster.dahle@aktiv.no
Tlf: 901 76 857

Oppdragstaker

REDE Eiendomsmegling Mo i Rana, organisasjonsnummer 979159722
Ole Tobias Olsens gate 5, 8622 Mo i Rana

Salgsoppgavedato

18.03.2026



Krokveien 3B

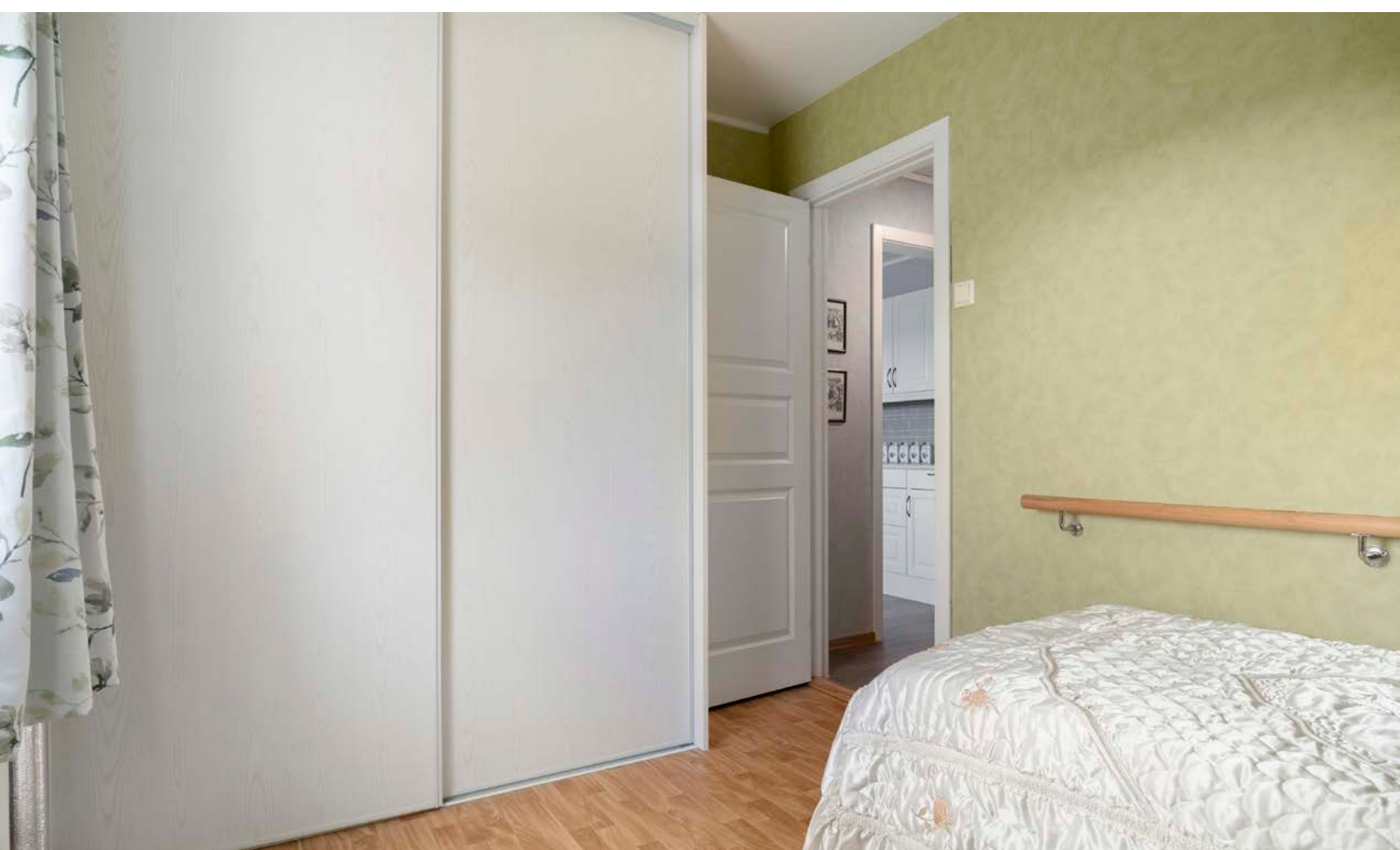














Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Krokveien 3 B, 8613 MO I RANA

 RANA kommune

 gnr. 99, bnr. 607

 Andelsnummer 27

Markedsverdi

2 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 05.03.2026

Rapportdato: 16.03.2026

Oppdragsnr.: 10865-1459

Eiendomsverdi ref nr: ZP2898

Autorisert foretak: Helgeland BBL

Sertifisert Takstingeniør: John-Roger Hansen

Vår ref: J.R.Hansen



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.

Helbo Takst

er en underavdeling til teknisk avdeling i Helgeland BBL og har kontorplass på Mo og i Mosjøen og tar på seg oppdrag over hele Helgeland.

Vi har godkjenning innen taksering/tilstandsanalyse av boliger, fritidsboliger, næringseiendommer med TEGoVA Residential Valuer sertifisering samt skadetaksering av byggverk og skjønn.

Avdelingen ble opprettet i 2009 og består i dag av 4 sertifiserte takstingeniører som påtar seg oppdrag for privatpersoner, meglere, bedrifter og det offentlige.

Rapportansvarlig

John-Roger Hansen
Uavhengig Takstingeniør
jrh@helgelandbbl.no
911 31 448

Medansvarlig

Olaf Andreas Karstensen
Uavhengig Takstingeniør
oak@helgelandbbl.no
970 88 493



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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 eksemplarstilling 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten holder en normal god standard innvendig og er godt vedlikehold med blant annet renoverte bad og kjøkken den senere tid.

De bygningstekniske konstruksjoner virker solid utført iht. byggeskikken på den tiden eiendommen ble oppført. Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energioptimalisering, etc.

Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning av eiendommen en det som er nevnt i takst dokumentet.

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

Utvendig vedlikehold av bygningsmassen er det Ormenget borettslag som forestår.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har aluminiumsbeslåtte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har stål/aluminiums hovedytterdør. Malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør. Balkong mot sørvest med utgang fra stuen. Tett rekkverk. Balkongen er ettermontert på blokkene og erstatter tidligere balkonger av betong. Målt rekkverkshøyde til 110 cm. Målt trapp ved felles inngang og rullestolbane med strekkmetall. Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert, kun beskrevet.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig gulv med parkett, laminat og beleg. Vegger belagt med tapet. Malte betonghimlinger. Etasjeskiller er av betongdekke. Målt planavvik gjennom hele stuerommet på 10 mm. Boder i kjellerne med gulv av betong. Veggene har rupanel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Enkel labank boddører. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Trapp i felles trapperom av betong med terrasse toppbelegg. Malte formpressede dører.

Skyvedørsgarderober på soverommene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

I flg. opplysninger gitt under befaringen ble badet oppusset i 2017. Det ble benyttet firmaer til å utføre arbeidene. Brl skiftet i den anledning sluken på badet.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er naturlig ventilering. Ved hjelp av veggventil til felles kanal.

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

Det er foretatt indikasjonssøk etter fukt i gulvoverflatene uten at det er påvist noen forhøyede verdier i overflatene.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte malte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Kitchen Board lagt på veggen mellom overskapene og kjøkkenbenken. Belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn ved befaring. Komfyrvakt montert. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Synlige avløpsrør av plast. Felles hovedstamme av soli.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert fjernvarme.

Varmtvann via felles sentralvarmeanlegg.

Porttelefoner montert.

Oppvarming av leiligheten ved hjelp av radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.

Skjultanlegg i leiligheten. Sikringsskapet med automatsikringer er plassert ute i felles trapperom.

Kontroll av el.anlegg ble sist utført 12.02.2025 av Linea.

Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

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

[Gå til side](#)

Følgende forhold er vurdert opp mot åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS), men det settes ikke tilstandsgrad (TG) iht. NS 3600:2025 punkt 12.9.

Rekkverk og håndløper på balkong/terrasse samt innvendig og utvendig trapp, elektrisk anlegg, branntekniske forhold, ildsteder og

Beskrivelse av eiendommen

skorsteiner, radon, skredfare og flomfare er gjennomgått.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	75 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	75 m ²
Totalpris	2 650 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 750 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

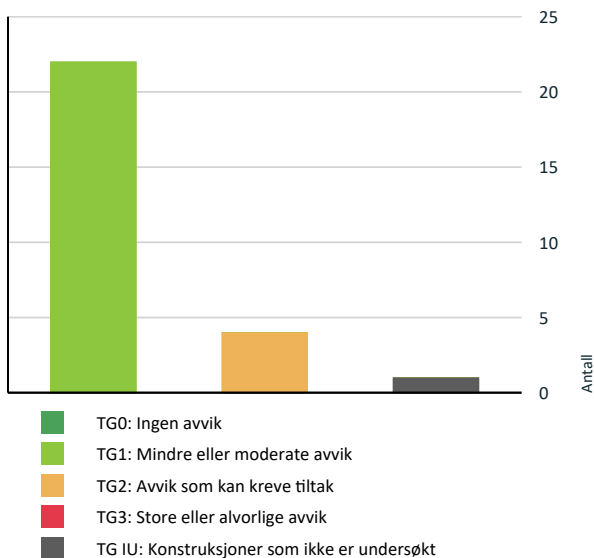
Boligbygg med flere boenheter

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

Mottatte tegninger stemmer overens med dagens planløsning med unntak av at vegg mellom kjøkken og stue er satt igjen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1964

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Andelsleilighet for eget bruk

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Bad renover.
2018	Modernisering	Kjøkken renover.

UTVENDIG

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har aluminiumsbeslattede trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt



Dører

Beskrivelse

Bygningen har stål/aluminiums hovedytterdør. Malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong mot sørvest med utgang fra stuen. Tett rekkverk. Balkongen er ettermontert på blokkene og erstatter tidligere balkonger av betong. Målt rekkverkshøyde til 110 cm.

Årstall: 2003

Kilde: Info fra sameie/borettslag



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp ved felles inngang og rullestolbane med strekkmetall.

Tilstandsrapport



TG 1U Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert, kun beskrevet.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innendig gulv med parkett, laminat og belegg. Vegger belagt med tapet. Malte betonghimlinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Målt planavvik gjennom hele stuerommet på 10 mm.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boder i kjellerne med gulv av betong. Veggene har rupanel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Enkel labank boddører. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i felles trapperom av betong med terrasse toppbelegg.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte formpressede dører.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderober på soverommene.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

I flg. opplysninger gitt under beferingen ble badet oppusset i 2017. Det ble benyttet firmaer til å utføre arbeidene. Brl skiftet i den anledning sluken på badet.

Årstall: 2017

Kilde: Kontaktperson

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2017

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er avvik:

Dårlig fugging mellom sokkelfliser og baderomsplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør fuges mellom sokkelfliser og veggplater.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.

Årstall: 2017

Kilde: Kontaktperson



ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2017

Kilde: Kontaktperson



ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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



ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.\ ved hjelp av veggventil til felles kanal.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



Luftespalte under baderomsdøren.



ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Det er foretatt indikasjonssøk etter fukt i gulvoverflatene uten at det er påvist noen forhøyede verdier i overflatene.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte malte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Kitchen Board lagt på veggen mellom overskapene og kjøkkenbenken. Belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn ved befaring. Komfyrvakt montert. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Årstall: 2018

Kilde: Kontaktperson



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2018

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast. Felles hovedstamme av soli.



Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert fjernvarme.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann via felles sentralvarmeanlegg.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Porttelefoni montert.



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Oppvarming av leiligheten ved hjelp av radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Skjultanlegg i leiligheten. Sikringsskapet med automatsikringer er plassert ute i felles trapperom.

Kontroll av el.anlegg ble sist utført 12.02.2025 av Linea.

Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

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?

Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

Nei



TOMTEFORHOLD

Andre tomteforhold

Beskrivelse

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Følgende forhold er vurdert opp mot åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS), men det settes ikke tilstandsgrad (TG) iht. NS 3600:2025 punkt 12.9.

Tilstandsrapport

Rekkverk og håndløper på balkong/terrasse samt innvendig og utvendig trapp, elektrisk anlegg, branntekniske forhold, ildsteder og skorsteiner, radon, skredfare og flomfare er gjennomgått.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

75 m²/71 m²

*Boligbygg med flere boenheter : Entré, 2 Soverom,
Kjøkken, Bad/vaskerom, Stue, 2 Bod*

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 550 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 750 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

2 650 000

Tillegg for andel fellesformue	+	6 459
Fradrag for andel felles gjeld	-	119 147

Konklusjon markedsverdi

2 550 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Engveien 13B ,8613 MO I RANA 67 m ² 1964 2 sov	02-04-2025	2 990 000	3 000 000	133 216	3 133 216	46 764
2 Engveien 13B ,8613 MO I RANA 66 m ² 1964 2 sov	18-06-2025	3 050 000	2 950 000	132 793	3 082 793	46 709
3 Krokveien 1B ,8613 MO I RANA 69 m ² 1964 2 sov	09-03-2025	3 000 000	2 900 000	134 789	3 034 789	43 982
4 Engveien 11C ,8613 MO I RANA 65 m ² 1964 2 sov	11-08-2025	2 650 000	2 650 000	132 793	2 782 793	42 812
5 Krokveien 2C ,8613 MO I RANA 70 m ² 1964 2 sov	16-10-2025	2 900 000	2 900 000	130 587	3 030 587	42 684
6 Engveien 11A ,8613 MO I RANA 70 m ² 1964 2 sov	06-08-2024	2 800 000	2 750 000	142 471	2 892 471	41 321
7 Engveien 11A ,8613 MO I RANA 69 m ² 1964 3 sov	08-10-2025	2 590 000	2 540 000	134 789	2 674 789	38 765
8 Krokveien 5A ,8613 MO I RANA 69 m ² 1964 2 sov	09-10-2024	2 100 000	2 050 000	137 268	2 187 268	31 700

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader inkl.strøm, vask av fellesarealer og sentralvarme	Kr.	87 444
---	-----	--------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	87 500
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 500 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 070 000
--	-----	-------------

Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 450 000
--	------------	------------------

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

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 750 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

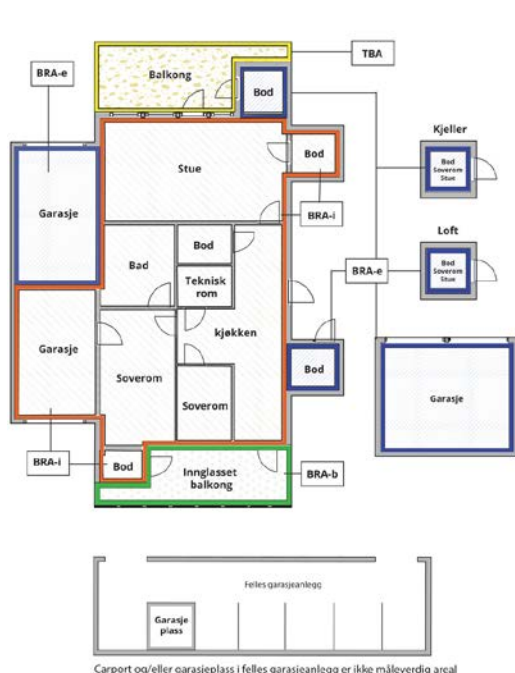
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	71			71	9
Kjeller		4		4	
SUM	71	4			9
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, kjøkken, bad/vaskerom, stue, soverom 2		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Eksternt bruksareal (BRA-e) er 2 stk. boder i kjelleren.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er balkong med utgang fra stuen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mottatte tegninger stemmer overens med dagens planløsning med unntak av at vegg mellom kjøkken og stue er satt igjen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	John-Roger Hansen	Takstingeniør
	Ole Jørgen Hovd	Sønn
	Olaf Karstensen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	99	607		0	8281.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Krokveien 3 B

Hjemmelshaver

Selfors Marte, Selfors Trude, Al Ormenget
Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/AL ORMENGET BORETTSLAG	948194309	H0202	Helgeland BBL.	Hovd Aud Alfrida

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende		Opprinnelig innskudd		Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
27	100	31.12.2025	17 500	31.12.2025	6 459	31.12.2025	119 147	31.12.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	23 400
Omløpsmidler:	3 503 820	Samlet innskuddskapital:	4 081 600
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 31 711 809
Disponible midler:	1 494 244	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	35 793 409

Kommentar

Andel disponible midler og fellesgjeld pr. 31.12.2024. Fellesgjelden kan variere over tid, og den kan også øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 2 etasje i Krokveien 3B i Ormenget brl. på Selfors. I nærheten finnes barneskole, dagligvarebutikk, blomsterbutikk og 2 barnehager. I tillegg ligger Rana Sykehus med legevakt like i nærheten. Kort vei til vegkro og bensinstasjon. Like ved borettslaget ligger busstopp samt kort vei til friluftsområdet i Selforslia.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Gjeldende reguleringsplan 4007 for området nord for Selfors skole med bestemmelser i egen tekst.

Ikrafttredelsesdato 06.10.1958. Med formål blokkbebyggelse.

Gjeldende reguleringsplan 4044. Detaljregulering for SYKEHJEMSTOMT SJØFORSGATA. Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 20.05.2014.

Delareal 29 m med formål Kjøreveg og Delareal 73 m med formål gang-/ sykkelveg.

Om tomten

Felles tomt med opparbeide grøntarealer samt asfalterte veier og parkeringsplasser. Ormenget brl. stiller selv grøntarealene og leier inn brøyting av veier og parkeringsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Ved større renoveringsarbeider på kjøkken/bad bes andelseier om å ta kontakt med vaktmester/styre. Dette med bakgrunn i at borettslaget ønsker å gjennomgå røropplegg og har forpliktet seg til å koste slukskifte på bad.

Fasaderenonvering og nye balkonger på langblokkene i år 2003. Nye balkonger på Paddene i 2011.

Vask fellesareal utføres av brl fra 2005.

Brl har inngått avtale om felles innkjøp av strøm til andelseierne fra 2006.

Strømmåler må avleses ved salg/overdragelse

Kabel-TV og internett fra Telenor i henhold til avtale "Komplett 10. Digital T-WE box mini og 100 poeng til å velge egne kanaler

medfølger. Modem med 10/10 Mbps. Dekoder og modem følger leiligheten og skal ikke medtas ved flytting.

Hver leilighet har 2 boder i kjeller merket nr.5 samt liten nettingbod i tidligere kjølerom. Øvrige boder følger ikke leiligheten ved salg.

Vaktmestertjeneste.

Garasje/motorvarmer tildeles etter ventelisteansienitet

Kommuneplan

KDP2013: Kommunedelplan for Mo og Omegn.

Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelse 16.06.2014.

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

Heftelser

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett for medlemmer i Helgeland BBL.

Ansiennitetsregler: 1. Andelseiere i Ormenget brl. 2. Medlemmer i Helgeland BBL eller felles ansiennitet.

Det er to måter avklare forkjøpsrett på.

Forhåndsavklaring:

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

Fastprisavklaring:

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består av en kombinasjon mellom frittliggende eneboliger, blokker og rekkehus.

Forsikring

Selskap

IF skadeforsikring

Avtalenr

SP563248

Type

Fullverdi

Forsikringssum

192 764 097

Årlig premie

800 967

Kommentar

Gjelder for hele brl.

Betales over mnd. felleskostnader

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det foreligger ikke utfylt egenerklæring på eiendommen da den selges ved hjelp av fullmektig.	Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører	02.02.2026	Boligopplysninger	Gjennomgått	4	Nei
Forretningsfører		Div. rundskriv.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Div. tegninger av garasjer, fasader, snitt og plan av blokkene	Gjennomgått	50	Nei
Forretningsfører	10.03.2025	Innkalling gen.forsamling	Gjennomgått	26	Nei
Forretningsfører	25.03.2025	Protokoll gen.forsamling	Gjennomgått	4	Nei
Forretningsfører	12.05.2024	Vedtekter	Gjennomgått	7	Nei
Rana kommune		Div. ferdigattester	Gjennomgått	10	Nei
Rana kommune		Reguleringsplaner etc.	Gjennomgått		Nei
Ambita	05.02.2026	Utskrift borettslagsandeler	Gjennomgått	1	Nei
Ambita	06.01.2026	Utskrift fast eiendom	Gjennomgått	6	Nei
Skatteetaten	09.02.2026	Bekreftelse på formuesverdi:	Gjennomgått	1	Nei
Forretningsfører	14.05.2014	Ordensregler	Gjennomgått	2	Nei
Linea	09.03.2026	Opplysninger om el.anlegget	Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	
2	16.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

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."
- 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/)

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/personvernerklaring/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/ZP2898>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Helgeland BBL
V/John-Roger Hansen
Postboks 1013
8602 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Krokveien 3 B, 8613 MO I RANA.

Navn nettkunde:

Målernummer: Undermåler JM005425

Anlegget ble sist kontrollert: 12.02.2025

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

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Anita Hovd

Boligen

- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Krokveien 3B

8613 MO I RANA

1833-99/607/0/0



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggscommentar

Bad er pusset opp i mars 2017, arbeid utført av Beleggsenteret, Rørco og Botn Elektro.

Kjøkkenet ble pusset opp i mai 2018. Kjøkken levert fra Bjørnådal, rørarbeid fra Rørco og elektriske fra Botn Elektro.

Elkontroll utført av Linea i februar 2025. Ut fra vår kunnskap fremstår leiligheten i god stand.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

ORDENSREGLER FOR ORMENGET BORETTSLAG

SIST ENDRET AV GENERALFORSAMLINGEN 14.05.2014

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23.00-06.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller større reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 07.00-21.00.
- på søndager og helligdager klokken 12.00-18.00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, og lignende. Det er ikke tillatt å montere større installasjoner som parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene. Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i trappoppgangene.

Fellesareal som kjeller og trappeoppgang skal ryddes på vaskedag ved at matter og lignende fjernes.

Borettslaget har 4 miljøstasjoner (Molok). Avfallet må behandles i tråd med egne utgitte skriv fra styret og aktuelle renovasjonsselskap. Avfall skal ikke settes utenfor molokene.

Bodganger og trappoppganger holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

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

Fellesdører skal alltid være låst. Kjellerlys slukkes etter bruk.

5. Parkering

Parkering i borettslaget er **kun** tillatt på oppmerkede plasser. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk denne før fellesparkeringen benyttes. Det er ikke tillatt med hensetting av avskilte kjøretøy, og disse borttaues for eiers regning.

6. Dyrehold

Hunde- og kattehold er, som hovedregel, ikke tillatt i borettslaget. Dersom det foreligger særlige grunner for hunde- eller kattehold, og dette ikke er til ulempe for øvrige beboere, kan styret gi tillatelse. Eksempel på særlige grunner kan være førerhund, politihund og «inne katt».

Styret skal være forelagt begrunnet søknad, og skal på bakgrunn av denne, avgjøre om dyreholdet skal godkjennes/avslås.

Skriftlig godkjenning, medfølgende instruks for dyreholdet, skal være mottatt/akseptert av søker før anskaffelse av dyr skjer.

Dersom dyreholdet godkjennes:

I den grad pålagte instruks ikke følges, må dyreholdet avvikles. Eventuelle klager på dyreholdet behandles av styret etter generelle prosedyrer for behandling av mottatte klager.

7. Vaskerom

Vaskerommet i blokka brukes fra kl.07.00. til kl.22.00. etter tur (se vaskeliste).

Vaskerom skal ryddes og rengjøres etter bruk.

Det er ikke tillat å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets beboere.

8. Bruksoverlating

Bruksoverlating må godkjennes av styret. Andelseier har ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller andelseier får av leietakere. Leietakere må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

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

9. Brudd på ordensreglene

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

Vedtekter

for Ormenget borettslag org nr 948 194 309.

tilknyttet Mo og Omegn boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 10.08.1962., sist endret den 12.05.2004.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) I tillegg har Norsk Jern Holding as rett til å eie inntil 22 av andelene, og Helgelandssykehuset avd. Rana rett til å eie inntil 6 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) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 5 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Ormenget borettslag tirsdag 25.03.2025 kl. 18:00 - Fyrhuset, Krokveien 2, 8613 Mo i Rana.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Ivar Lund.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Til å føre protokoll fra generalforsamlingen velges borettslagets forretningsfører, Jørn Sandstedt.

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

Vedtak:

Frank Johansen ble valgt.

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Det møtte 42 personer, av disse 41 med stemmerett. Det forelå en fullmakt.

Til sammen 42 stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkalling og saksliste godkjennes.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt. Årsrapporten ble gjennomgått. Det ble også informert om gjennomført bærekraftundersøkelse. Styret vil legge til grunn besvarelsene i styrearbeidet framover.

Vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning ble gjennomgått. Spørsmål og kommentarer ble besvart.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.

4. Innkomne saker

4.1 Plastsortering / innsamling

Sak Innmeldt av Margrethe Bjørkmann.

Vedtak:

Styret er i dialog med HAF med sikte på å komme til enighet om en praktisk løsning når det gjelder felles innsamling av rent plastavfall i borettslaget. Forslaget fra borettslagets side går ut på å plassere konteinere i borettslaget der beboerne kan levere plastsekkene for oppbevaring/innsamling. Styret innfører en prøveordning (mai-august) for denne løsningen. Inntil evt. denne ordningen er på plass, oppfordres beboerne til, på eget initiativ å samle i inn/levere plasten.

Styrets informasjon tas til orientering.

4.2 Felles beredskapslager for vann

Sak Innmeldt av Margrethe Bjørkmann.

Vedtak:

Styret ser ingen mulighet for å administrere et felles beredskapslager av vann. Dette fordi det krever plass i fellesarealene (noen blokker har veldig lite fellesareal). Lageret må også administreres, som blant annet innebærer at det kreves en oversikt over hvor mange som oppholder seg i hver husstand til enhver tid. Det er anbefalt 20 liter pr person. Styret oppfordrer at beboerne administrerer egne beredskapslager slik det er anbefalt fra DSB.

Styrets innstilling vedtas.

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styremedlemmer for 2 år

På valg er:

Marit Lind Bjørgen

Lill Sissel Nilssen

Vedtak:

Følgende ble valgt:

Stein Nerdal

Tina Trulsen

5.2 Varamedlemmer for 1 år

På valg er:

Mona Anita Larssen

Helge Lenes

Stein Nerdal

Ivar Johan Nystad

Camilla Dunderland Tønder

Vedtak:

Følgende ble valgt:

Maiken Growen

Jørgen Langfors

Camilla Dunderland Tønder

Frank Johansen

Helge Lenes

5.3 Valgkomite for 1 år

På valg er:

Tor Johan Kvitle (leder)

Arne Lunde

May Tove Valrygg

Vedtak:

Følgende ble valgt:

Tor Johan Kvitle (leder)

Arne Lunde

May Tove Valrygg

5.4 Valg av revisor

Vedtak:

Borettslaget velger Helgeland Revisjon AS som revisor.

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

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

Vedtak:

Følgende ble valgt:

Ivar Lund

Trine Nicolaisen

Marit Lind Bjørgan

Lill Sissel Nilssen

Som varadelegert ble valgt:

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden tirsdag 23.04.2024 til tirsdag 25.03.2025.

Vedtak:

Styrets godtgjørelse for perioden fastsettes til kr 224.700,- hvorav kr 112.350,- går til styreleder og resten, kr 112.350, fordeles blant styrets øvrige medlemmer etter oppmøte.

Protokoll for AL Ormenget borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ivar Håkon Lund (sign.)	25.03.2025
Sekretær	Jørn Sandstedt (sign.)	25.03.2025
Protokollvitne	Frank Harald Karl Johansen (sign.)	01.04.2025

Til eierne i
AL Ormenget borettslag



Innkalling til Generalforsamling

Tirsdag 25.03.2025 Kl. 18:00

Møtested:

Fyrhuset, Krokveien 2, 8613 Mo i Rana

Innkalling til generalforsamling i AL Ormenget borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling tirsdag 25.03.2025 18:00 i Fyrhuset,
Krokveien 2, 8613 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 Innkomne saker

- 4.1 Plastsortering / innsamling
- 4.2 Felles beredskapslager for vann

5 Valg i henhold til vedtekter

- 5.1 Styremedlemmer for 2 år
- 5.2 Varamedlemmer for 1 år
- 5.3 Valgkomite for 1 år
- 5.4 Valg av revisor
- 5.5 Delegert(e) til HELBO's generalforsamling med varadelegert(e)

6 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

11.03.2025

AL Ormenget borettslag

Ivar Håkon Lund

Styreleder

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

Styrets årsrapport følger vedlagt.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

4. Innkomne saker

4.1 Plastsortering / innsamling

Sak Innmeldt av Margrethe Bjørkmann.

Styrets innstilling: Styret er i dialog med HAF med sikte på å komme til enighet om en praktisk løsning når det gjelder felles innsamling av rent plastavfall i borettslaget. Forslaget fra borettslagets side går ut på å plassere konteinere i borettslaget der beboerne kan levere plastsekkene for oppbevaring/innsamling. Styret håper på at det kan innføres en prøveordning (mai-august) for denne løsningen. Inntil evt. denne ordningen er på plass, oppfordres beboerne til, på eget initiativ å samle i inn/levere plasten.

4.2 Felles beredskapslager for vann

Sak Innmeldt av Margrethe Bjørkmann.

Styrets innstilling: Styret ser ingen mulighet for å administrere et felles beredskapslager av vann. Dette fordi det krever plass i fellesarealene (noen blokker har veldig lite fellesareal). Lageret må også administreres, som blant annet innebærer at det kreves en oversikt over hvor mange som oppholder seg i hver husstand til enhver tid. Det er anbefalt 20 liter pr person. Styret oppfordrer at beboerne administrerer egne beredskapslager slik det er anbefalt fra DSB.

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styremedlemmer for 2 år

På valg er:
Marit Lind Bjørgen
Lill Sissel Nilssen

5.2 Varamedlemmer for 1 år

På valg er:
Mona Anita Larssen
Helge Lenes
Stein Nerdal
Ivar Johan Nystad
Camilla Dunderland Tønder

5.3 Valgkomite for 1 år

På valg er:
Tor Johan Kvitle (leder)
Arne Lunde
May Tove Valrygg

5.4 Valg av revisor

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

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

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:
Ivar Lund
Trine Nicolaisen
Marit Lind Bjørgan
Lill Sissel Nilssen

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden tirsdag 23.04.2024 til tirsdag 25.03.2025.

Årsrapport AL Ormenget borettslag 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Ivar Håkon Lund
Nestleder, Trine Nikolaisen
Styremedlem, Marit Lind Bjørgen
Styremedlem, Gunnar Roger Søreng
Styremedlem, Lill Sissel Nilssen
Varamedlem styre, Camilla Dunderland Tønder
Varamedlem styre, Mona Anita Larsen
Varamedlem styre, Ivar Johan Nystad
Varamedlem styre, Helge Lenes
Varamedlem styre, Stein Nerdal

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

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

Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

Lagets drift og økonomi

AL Ormenget borettslag består av 234 leiligheter og ligger i Rana kommune. Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenummer SP563248

Antatt møter avholdt i 2024: 9

Antall saker : 43

Utført i 2024:

- Inngått ny avtale med Telenor. Overgang til RF signal samt skiftet ruter og fibersentraler.
- Skiftet lysarmatur i oppganger til LED.Krokveien 5 og 7 og Engveien 13.Fortsetter i 2025.
- Skiftet takrenner og nedløp i Engveien 4 og 6 fra balkongtak.
- Skiftet 5 sluker samt ombygging av vann og avløp.
- Spylt hovedstammer avløp i Engveien 4 og 6 og 8.
- Monterte nye stakeluker i kjøkkenavløp i langblokker.
- Skiftet hovedstoppekran i Krokveien 1 og 2 og 3 og 5 og 7 og Engveien 13.
- Skiftet avtrekksvifte i Engveien 8
- Ny vaskemaskin i Engveien 9.
- Oppmalingen av tak i noen oppganger.
- Ny oppvaskemaskin i festsal.
- Kaffekomiteen har avholdt 4 kaffekoser for beboerne.

Planlagt i 2025:

- Drenering Engveien 11
- Nye overbygg kjellernedganger langblokkene
- Nye garasjeporter i Engveien
- Utbedring tele-problemer garasjer Krokveien

- Nye varmtvannsberedere, alle blokkene
- Utskiftning til ledlys i oppgangene i Paddene.
- Utarbeidelse av en vedlikeholdsplan over 5 år.

Lagets drift og økonomi

AL Ormenget borettslag består av 234 leiligheter og ligger i Rana kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP563248.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Året 2024 har, i likhet med 2023, vært preget av stor prisvekst, og samtidig har det relativt høye rentenivået vedvart.

For å avhjelpe en forholdsvis "stram likviditet" i begynnelsen av året ble det av styret vedtatt å ta opp et kortsiktig likviditetslån 1,5 mill kr (DNB/5 år). Selv om dette har avhjulpet situasjonen slik den var i begynnelsen av 2024, har styret lagt seg på en forsiktig linje når det gjelder pengebruken også resten av året. Slik at også i 2024 har noen prosjekter ytterligere blitt satt på vent/skjøvet på. Dette er ikke prosjekter som er kritiske med hensyn på nødvendig vedlikehold i borettslaget.

I det etterfølgende kommenteres de vesentligste inntekts og kostnadsposter i 2024, sammenlignet med 2023.

Felleskostnader ble, fra og med januar 2024, justert i henhold til lønns og prisvekst. Tilsvarende justeringer ble også gjort når det gjelder, garasjeleie som økte med kr 98 000 og vasketillegg økte med kr 14 000. Andre inntekter, hovedsaklig utleie av festsal, var kr 7000 lavere i 2024, sett i forhold til 2023, dette på grunn av mindre utleie.

Strøm: Fellesstrøm endte opp kr 129 000 lavere enn i 2023. Dette på grunn av en generelt lavere strømpris. Forbruket har vært omtrent som forutsatt. Oppsummert har dette medført en netto kostnad som er kr 250 000 lavere enn i 2023.

Vedlikehold varmeanlegg, kostndene er kr 400 000 lavere enn i 2023. Dette fordi det ble investert i nytt ekspansjonsanlegg i 2023.

Fjernvarme: Netto underskudd i 2024 var på kr 20 000, tilsvarende underskudd var i 2023 kr 98 000. Sentralvarmeavgiften er, også i 2025, oppjustert i tråd med forventet prisvekst.

Lønns og personalkostnadene har vært kr 338 000 lavere i 2024 enn i 2023. Det har vært en økning som følge av den årlige lønnsreguleringen, som også i 2024 har vært i tråd med den generelle lønnsvekst i samfunnet ellers. Det har vært vesentlig lavere sykefravær i 2024. Kostnaden med ekstrahjelp har vært på et minimum, og vesentlig lavere enn i 2023. Som vanlig er det gjort en vurdering av behovet for ekstrahjelp mot å leie inn firma til å gjøre jobben.

Andre poster med vesentlige avvik sett i forhold til fjoråret:

Drift og vedlikehold, kr 567 000 lavere enn i 2023. Dette på grunn av at det i 2023 ble utført investeringer i nytt utstyr, mens det i 2024 iforbindelse med separering av overvann i Engveien, mens det bare ble utført løpende vedlikehold på bygningsmassen.

Drift og vedlikehold garasjer og motorvarmere: kr 300 000 lavere enn i 2023. Dette skyldes investering i nye garasjeporter i 2023, mens det i 2024 bare har vært normal løpende drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter har økt med kr 332 000 i 2024, bare 9% økning, mot 21% i 2023.

Netto finanskostnader, er kr 379 000 høyere enn i 2023. Dette skyldes i hovedsak økning av lånerenta, samt rente på det likviditetslånet borettslaget så seg nødt til å ta opp våren 2024.

Oppsummering:

Resultatet ble i 2024 et overskudd på kr 3 177 106 (2023 overskudd på 1 460 463).

Disponible midler endte dermed på + 6 386 kr/andel, mot - 1 391 kr/andel i 2023.

Det vises ellers til årsregnskap for nærmere oversikt over økonomien i borettslaget.

Dato, 10.03.2025

For Styret i AL Ormenget borettslag

Ivar Håkon Lund

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024 AL Ormenget borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		14 251 236	13 611 372	14 251 033	15 462 371
Leieinntekt garasjer/parkering		1 048 346	950 181	951 408	1 008 492
Vasketillegg fellesareal		322 920	308 880	321 848	340 000
Andre leieinntekter		122 300	129 100	95 200	95 200
Sentralvarmeavgift		2 931 336	2 799 684	2 930 626	3 106 464
Målingsbasert strøm		487 557	552 779	917 564	917 564
Strøm elbil-lading		70 445	53 408	40 939	40 939
Motorvarmerleie/park.pl.		16 920	15 193	16 202	17 174
Andre inntekter	1	14 870	22 938	10 738	10 738
Sum inntekter		19 265 930	18 443 535	19 535 558	20 998 942
KOSTNADER					
Lønn vaktmester	2	548 612	548 983	545 854	578 618
Andre lønnskostnader	2	200 743	793 204	861 421	486 765
Personalkostnader	2	117 837	220 244	226 285	230 099
Refusjoner	2	-20 021	-376 906	0	0
Styrehonorar	3	214 000	204 672	214 292	224 500
Revisjonshonorar	4	10 938	8 600	9 004	11 500
Forretningsførerhonorar		589 548	582 328	618 096	589 543
HMS-lisens		0	913	956	8 000
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		40 525	26 985	66 790	37 790
Kontingent boligbyggelag		108 000	108 400	112 932	112 932
Drift/vedlikehold	5	1 555 884	2 123 085	1 178 490	2 264 490
Drift/vedlikehold garasjer og motorvarmere	5	221 360	521 722	411 131	287 000
Kabel-tv/internett		1 269 970	1 313 768	1 424 151	1 574 151
Forsikringer	6	654 838	622 473	653 043	739 947
Kommunale avgifter		4 085 725	3 753 712	4 053 009	4 539 000
Festeavgift		24 882	24 882	34 274	34 274
Fellesstrøm		674 253	803 661	1 117 428	1 174 339
Strøm elbil-lading		1 850	225	0	2 000
Fjernvarme		2 983 560	2 898 495	2 905 127	3 113 000
Vedlikehold varmeanlegg/tineanlegg		152 067	552 306	206 784	81 759
Renhold, fellesareal		325 327	313 185	321 233	334 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		17 184	33 975	37 511	36 000
Kontorrekvisita, trykksaker		9 989	6 145	8 400	8 400
Telefon og porto		13 434	31 238	31 598	36 098
Drift maskiner		25 157	42 827	46 934	32 000
Andre driftskostnader	7	177 753	226 980	216 854	216 854
Tap på fordringer		77	0	0	0
Avskrivninger	8	311 274	202 171	276 669	276 669
Sum kostnader		14 314 764	15 588 271	15 578 266	17 029 728
DRIFTSRESULTAT		4 951 166	2 855 265	3 957 292	3 969 214
FINANSINNEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		105 669	109 311	26 971	46 000
Rentekostnader		1 879 729	1 504 113	1 879 704	1 870 456
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-1 774 060	-1 394 802	-1 852 733	-1 824 456
RESULTAT		3 177 106	1 460 463	2 104 559	2 144 758
Overført til egenkapital		3 177 106	1 460 463	0	0

Balanse 2024 AL Ormenget borettslag orgnr: 948 194 309

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt		1 474 150	1 474 150
Bygninger		40 289 581	40 289 581
Anlegg under utførelse		0	5 514 157
Verkstedbygg		949 058	949 058
Garasjer		16 581 586	16 581 586
Carporter/Parkering/vei/molo		672 619	672 619
Andre fellesanlegg		6 308 997	383 258
Andre anleggsmidler		736 106	852 636
Sum varige driftsmidler	8	67 012 096	66 717 045
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	9	3 000	3 000
Sum finansielle anleggsmidler		3 000	3 000
Sum anleggsmidler		67 015 096	66 720 045
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Husleierestanse		0	33 200
Periodisering kostnader		1 058 291	1 035 562
Kundefordringer		18 367	11 255
Oljebeholdning		75 400	75 400
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	10	2 351 761	1 786 211
Sum omløpsmidler		3 503 820	2 941 628
SUM EIENDELER		70 518 916	69 661 673

Balanse 2024 AL Ormenget borettslag orgnr: 948 194 309

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		23 400	23 400
Opptjent egenkapital		32 692 531	29 515 425
Sum egenkapital	11	32 715 931	29 538 825
GJELD			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	12	31 711 809	32 770 927
Borettsinnskudd	13	4 081 600	4 081 600
Sum langsiktig gjeld		35 793 409	36 852 527
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		354 273	361 215
Mellomregning		83 668	81 679
Leverandørgjeld		1 430 653	2 587 295
Skyldig trekk og avgifter		37 345	57 493
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		93 752	157 684
Påløpte renter		9 885	24 429
Annen kortsiktig gjeld		0	526
Sum kortsiktig gjeld		2 009 576	3 270 321
Sum gjeld		37 802 985	40 122 848
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 518 916	69 661 673
Pantstillelser	14	35 793 409	36 852 527

AL Ormenget borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Ivar Håkon Lund
Styreleder

Trine Nikolaisen
Nestleder

Marit Lind Bjørgen
Styremedlem

Lill Sissel Nilssen
Styremedlem

Gunnar Roger Søreng
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Inntektsføring

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

Anleggsmidler

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

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for påkostninger.

Fordringer

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

Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Aksjer og andeler

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 1 - Andre inntekter

Andre inntekter er videresalg av radiatorer, postkasselås, samt kafepenger fra sosiale tilstelninger på fyrhuset. I tillegg dekning av lønnsustgifter (vaktmestertimer) i forbindelse med forsikringssaker.

Note 2 - Personalkostnader

	2024	2023
5100 Lønn til ansatte	529 758	526 373
5101 Overtid	18 854	22 611
5120 Ekstrahjelp	106 992	635 521
5150 Opptjente feriepenger	93 751	157 683
5210 Fordel fri mobiltelefon	4 392	5 892
5250 Grunnlag for arb.g.avg kollektivpensjonsforsikring	86 100	94 738
5260 Fordel Gruppelivsforsikring	2 778	2 547
5290 Motkonto for gruppe 52	-93 270	-103 177
5400 Arbeidsgiveravgift	48 182	56 938
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	4 781	8 042
5422 Pensjonspremie til pensjonsordning	64 040	142 517
5423 Trukne pensjonspremier fra ansatte	-20 648	-9 141
5424 AFP-premie/sliterordningen	13 424	12 645
5431 Gruppelivsforsikring	2 777	2 547
5510 Telefongodtgjørelse	0	1 500
5920 Yrkesskadeforsikring	4 644	4 422
5941 Opplysnings- og utviklingsfond	637	671
5995 Andre sosiale kostnader	0	103
5800 Refusjon sykepenger	-20 021	-376 906
5820 Gr. lag ref. arbeidsgiveravgift	-20 021	-376 906
5821 Motkonto til ref.arb.g.avg	20 021	376 906
Sum	847 170	1 185 525

Ansatte

Det er ansatt 1 vaktmester i 100% stilling, og midlertig ansatte vaktmestere som tilsammen utgjør 0,46 årsverk. Borettslaget har pensjonsordning som tilfredsstiller kravene til lov om obligatorisk tjenestepensjon. Innskuddsfond pr. 31.12. utgjør kr 66 776,- og premiefond kr 6 660,-. AL Ormenget borettslag har, gjennom arbeidsgiverorganisasjonen Virke, etablert deltakelse i ordningen for avtalefestet pensjon (AFP). Premien for 2024 utgjorde kr 13 424,-.

Note 3 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 214 000,-, hvorav kr 107 000, - til styreleder.

Note 4 - Revisjon

	2024	2023
6700 Revisjon	10 938	8 600
Sum	10 938	8 600

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Drift/vedlikehold

	2024	2023
6601 Drift/vedlikehold bygg	338 864	1 071 434
6602 Drift/vedlikehold VVS	527 566	248 342
6603 Drift/vedlikehold elektro	121 605	128 626
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	447 163	584 787
6605 Drift/vedlikehold vaskeri	14 101	36 047
6609 Drift/vedlikehold festsal og fyrhus	82 584	29 631
6611 Drift/vedlikehold el-bil ladere	0	4 218
6630 Egenandel forsikringskader	24 000	20 000
6607 Drift/vedlikehold garasjer	221 360	521 722
Sum	1 777 243	2 644 806

Drift/vedlikehold

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

Note 6 - Forsikringer

	2024	2023
7500 Forsikringspremier	654 838	622 473
Sum	654 838	622 473

Borettslagenes Sikringsordning

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

Note 7 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6390 Andre driftskostnader	5 697	5 210
6490 Containerleie/tømming	118 222	161 443
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	4 781	4 120
7101 Bilgodtgjørelse avg.pliktig	1 850	1 000
7140 Reisekostnader, ikke oppgavepliktig	0	40
7400 Kontingenter	7 900	1 266
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	3 045	4 263
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	598	875
7720 Generalforsamling	15 684	15 473
7740 Kurs for tillitsvalgte i brl	0	3 500
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	6 202	7 051
7782 Andre bomiljøkostnader	8 822	10 721
7790 Andre kostnader/øreavrundinger	4 952	12 020
Sum	177 753	226 980

Note 8 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk.kost	Regnsk.verdi 01.01.	Tilg./-avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12.	Ansk.år
Tomter	1 474 150	1 474 150			1 474 150	2011-2013
Bygninger	40 289 581	40 289 581			40 289 581	1964-2011
Separering vann/avløp	6 056 136	5 514 157	541 979	100 936	5 955 200	2023/24
Verkstedbygg	949 058	949 058			949 058	1993
Garasjer	16 581 586	16 581 586			16 581 586	1994-2021
Parkeringsplass	672 619	672 619			672 619	2009/-10/-18
Miljøstasjon	287 373	0			0	2009/2010
Uteplass m heller	87 308	85 610		2 910	82 700	2023
Tørkeskap	428 472	69 677		35 973	33 704	2013-2016
Vaskerianlegg	471 606	227 970	46 936	37 515	237 391	2013-2024
Oppvaskmaskin	50 921	0			0	2011
Lekeplass	263 904	0			0	2005-2014
Motorv./ladestasjoner	446 925	315 008	17 410	42 264	290 154	2013/2018-24
Kabeltv-nett	446 055	0			0	2003
Strømmålere	4 419 498	0			0	2006
Hage traktor	142 600	0			0	2004
Snøfreser	43 900	22 682		4 390	18 292	2019
Inventar	72 711	1 571		1 571	0	2008/2014
Låsa automatikk, dørtl.f.anl.	787 261	484 145		78 726	405 419	2019/2020
Lydanlegg, projector	49 896	9 563		4 990	4 574	2015
Tilhenger	20 000	19 667		2 000	17 667	2023
Sum varige driftsmidler	74 041 560	66 717 045	606 325	311 274	67 012 096	

Bygninger, avskrivning

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

Tomt

Tomter er kjøpt i perioden 2011-2013 for tilsammen kr 1 474 150,-.

Note 9 - Aksjer og andeler

AL Ormenget borettslag har andel i Selfors Idrettsanlegg på kr. 3 000,-.

Note 10 - Bankinnskudd

	2024	2023
1920 Driftskonto 5387.05.21908	2 324 266	1 743 429
1950 Skattetrekkskonto 1503.56.04410	27 495	42 782
Sum	2 351 761	1 786 211

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

Note 11 - Egenkapital

	2024	2023
Andelskapital	23 400	23 400
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	29 515 425	28 054 962
Årets resultat	3 177 106	1 460 463
Sum egenkapital pr. 31.12.	32 715 931	29 538 825

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 234.

Note 12 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	Husbanken	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Nye balkonger paddeblokker	Innløsning av festetomt	Balkonger/fasade	Nye gar.+ vinduer	Tak, løs, renov.garasjer	Balk.dører, masseutsk., rehab.gar.
Lånenummer:	82104979218	82104979234	15316626	12125661473	12134922875	12137404875
Lånetype:	Serie	Serie	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2011	2011	2003	2014	2017	2018
Rentesats:	5.65 %	5.65 %	4.225 %	5.70 %	5.70 %	5.70 %
Betingelser:	3 mnd NIBOR + 0,95%	3 mnd NIBOR + 0,95%	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.12.2030	31.12.2040	01.01.2024	30.06.2034	30.12.2036	30.06.2038
Opprinnelig lånebeløp:	6 800 000	1 300 000	18 900 000	7 000 000	5 800 000	7 000 000
Lånesaldo 01.01:	2 500 599	771 720	651 188	4 115 489	4 181 673	5 429 565
Avdrag i perioden:	357 224	45 400	651 188	295 829	224 577	249 291
Lånesaldo 31.12:	2 143 375	726 320	0	3 819 660	3 957 095	5 180 273
Saldo 5 år frem i tid:	357 229	499 345	0	2 063 220	2 623 687	3 700 100

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Vindusskifting	Konvertert byggelån gar. + drenering	Vedlikehold, separering vann/avløp	Likviditet
Lånenummer:	12137412223	16364598142	16367216070	16368179705
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2021	2023	2024
Rentesats:	5.70 %	5.70 %	5.70 %	5.70 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2038	30.06.2040	30.12.2052	30.12.2028
Opprinnelig lånebeløp:	6 000 000	5 000 000	6 000 000	1 500 000
Lånesaldo 01.01:	4 653 910	4 515 207	5 951 576	0
Avdrag i perioden:	213 679	170 839	83 830	267 260
Opptak i perioden:	0	0	0	1 500 000
Lånesaldo 31.12:	4 440 231	4 344 368	5 867 746	1 232 740
Saldo 5 år frem i tid:	3 171 512	3 329 987	5 369 907	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12125661473	27	18 012	486 324
	50	16 898	844 900
	84	16 235	1 363 740
	46	16 046	738 116
	27	14 317	386 559
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134922875	27	18 660	503 820
	50	17 506	875 300
	84	16 819	1 412 796
	46	16 623	764 658
	27	14 832	400 464

Pantegjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137404875	27	24 428	659 556
	50	22 918	1 145 900
	84	22 019	1 849 596
	46	21 762	1 001 052
	27	19 417	524 259
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137412223	27	20 938	565 326
	50	19 644	982 200
	84	18 873	1 585 332
	46	18 653	858 038
	27	16 643	449 361
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364598142	27	20 486	553 122
	50	19 220	961 000
	84	18 466	1 551 144
	46	18 250	839 500
	27	16 284	439 668
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367216070	27	27 669	747 063
	50	25 959	1 297 950
	84	24 941	2 095 044
	46	24 650	1 133 900
	27	21 994	593 838
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368179705	27	5 813	156 951
	50	5 454	272 700
	84	5 240	440 160
	46	5 179	238 234
	27	4 621	124 767
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 82104979218	27	10 107	272 889
	50	9 482	474 100
	84	9 110	765 240
	46	9 004	414 184
	27	8 034	216 918
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 82104979234	27	3 425	92 475
	50	3 213	160 650

Pantegjeld

84	3 087	259 308
46	3 051	140 346
27	2 722	73 494

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

Note 13 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 Borettsinnskudd	4 081 600	4 081 600
Sum	4 081 600	4 081 600

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 59 966 994,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 35 793 409,- pr. 31.12.

Garasjeregnskap

	2024	2023
Inntekter		
Garasjeinntekter	1 048 346	950 181
Kostnader		
Forretningsførerhonorar	21 552	21 552
Forsikringspremie	21 920	20 841
Festeavgift	4 147	4 147
Vedlikehold	221 360	521 722
Rentekostnader	390 310	344 565
Resultat	389 058	37 355

Avdrag på lån vedr. garasjer utgjorde kr 376 293,- i 2024.

Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	-328 693	632 014
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	3 177 106	1 460 463
Tilbakeføring avskrivninger	311 274	202 171
Avdrag langsiktige lån	-2 559 118	-2 874 744
Påkostninger	-606 325	-5 748 603
Opptak av langsiktig gjeld	1 500 000	6 000 000
B. Årets endring disponible midler	1 822 936	-960 707
C. Disponible midler	1 494 244	-328 693
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	3 503 820	2 941 628
Kortsiktig gjeld	-2 009 576	-3 270 321
Disponible midler	1 494 244	-328 693

Resultat og balanse med noter for AL Ormenget borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Ormenget borettslag

Styreleder	Ivar Håkon Lund (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Gunnar Roger Søreng (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Lill Sissel Nilssen (sign.)	01.03.2025
Styremedlem	Trine Nikolaisen (sign.)	01.03.2025
Styremedlem	Marit Lind Bjørgen (sign.)	01.03.2025



Til generalforsamlingen i AL Ormenget borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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, 10. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Elias Kosmo Larsen
Statsautorisert revisor

Til:

Generalforsamlingen i Ormenget borettslag

Valgkomiteen har satt opp flg. på valg til styremedlemmer og vararepresentanter.

Forslag styremedlemmer:

1. Stein Nerdal
2. Tina Trulsen

Forslag vararepresentanter:

1. Maiken Growen
2. Jørgen Langfors
3. Camilla Dunderland Tønder
4. Frank Johansen
5. Helge Lenes

Delegater til HELBOS Generalforsamling :

Ivar Lund

Trine Nicolaisen

Marit Lind Bjørgan

Lill Sissel Nilssen

Valgkomiteen

ved leder Tor Kvitle



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

din Optiker

BilXtra
alt til bilen - mye til deg

REDE
REINOVNERI
RENOVASJON

MØBELRINGEN
BOMOBLER

BELEGG
ENTERET
happy
homes

ISS

FLISE
KOMPANET

BM
BYGGMAKKER
Gipling

Blomsterbua
Selfors

Mo gravferd

NIKITA
a great feeling

Bohus
MO I RANA

BJØRNÅDAL
KJØKKEN
BAD
GARDEROBE

Trygt
hjem

BOWLINGSENTER AS

Clarion
Collection
HOTEL PILUA, MO I RANA
47 00 00 00 00

Montér

HAALAND

Clinique 82

ild
stedet

BOTN
ELEKTRO

HELGELAND
KRAFT

KVIKK - Vi bryr oss!
SKATTE HELGELAND AS OG KVIKK RENHOLD AS

NILSSON

FRYD
FRISØR

Elektro

EL-TEAM
Rana AS

LEKIA
MO I RANA

NORDLAND
TEATER

Mo Rørservice AS

SAGA MOBIL

Family
SPORTS CLUB

BOLIGSERVICE

Esso
- Deli og Luca -

NILSEN ELEKTRO
INSTALLASJON AS

URMAKER
Keith Skoglund

BRØNNØYSUND

CORNER MOTELL

Montér
BYGG-GROS

Comfort
BRØNNØYSUND RØR AS

SINUS

BYGGERN
- du kan stole på fagfolk -

REDE
REINOVNERI
RENOVASJON

SANDNESSJØEN

Bohus
FLATØY MØBLER

REDE
REINOVNERI
RENOVASJON

App Store:



Google Play:



MOSJØEN

VARMEFAG
Mosjøen

HELGELAND
KRAFT

CHAPLIN
18.12.1917 - 27.12.1964

MOSJØEN
VASK & RENS AS

happy
homes
MALERBUA

FRU HAUGANS
HOTEL
ÅRHO 1794

EBERG
GLASS

Comfort

Esso

Guni
siden 1950

ADVOKATHUSET
HELGELAND

MØBELRINGEN
MOSJØEN

ELEKTRONIKK
SERVICE SJOEATO

MARTOM

REDE
REINOVNERI
RENOVASJON

Boligopplysninger:

Dato utkjrt: 02.02.26 Side 1 av 4

AL Ormenget borettslag	V ³ r ref.:	19/27	Fndelsdato eier:	30.05.1936
Krokveien 3 B	Type:	Borettslag tilknyttet		
8613 MO I RANA	Eiere:	Aud Hovd		
Organisasjonsnr: 948 194 309	Andelsnr:	027		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 7 287

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Fellesutgifter	5 696
M ³ ler:	Strm Ormenget: Enhet: 19/27 (13 - 27)	300
Objekt:	Sentralvarme leil. 27 (59 - 81)	1 164
	Vask fellesareal (96 - 27)	127

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

Avregning m³ ler - husk avlesning

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	126 193	Gjeld siste ³ rsoppg.:	119 147
Klient ajourf. l ³ n:	29 689 512,34	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	30 122 652

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 82104979234, DNB Bank ASA

Seriel³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 02.02.2026: 5.03% pa.
Antall terminer til innfrielse: 60
Saldo per 02.02.2026: 680 920
Andel av saldo: 2 894
Fjrste termin/fjrste avdrag: 31.03.2014 (siste termin 31.12.2040)
3-mnd NIBOR + 0,95%
Innlrsing av festetomt

L³ nenummer: 82104979218, DNB Bank ASA

Seriel³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 02.02.2026: 5.03% pa.
Antall terminer til innfrielse: 20
Saldo per 02.02.2026: 1 786 151
Andel av saldo: 7 592
Fjrste termin/fjrste avdrag: 31.03.2014 (siste termin 31.12.2030)
3-mnd NIBOR + 0,95%
Nye balkonger paddeblokker

L³ nenummer: 12125661473, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.
Rentesats per 02.02.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 17
Saldo per 02.02.2026: 3 502 717
Andel av saldo: 14 888
Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.06.2034)
Flytende rente
Garasjer og vindusskift

L³ nenummer: 12134922875, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.
Rentesats per 02.02.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 22

Boligopplysninger:

Dato utkjørt: 02.02.26 Side 2 av 4

AL Ormenget borettslag	V ³ r ref.:	19/27	Fjdselsdato eier:	30.05.1936
Krokveien 3 B	Type:	Borettslag tilknyttet		
8613 MO I RANA	Eiere:	Aud Hovd		
Organisasjonsnr: 948 194 309				

3: Fellesgjeld

Saldo per 02.02.2026: 3 715 497
Andel av saldo: 15 793
Første termin/første avdrag: 30.12.2017 (siste termin 30.12.2036)
Flytende rente
Konv.byggep n tak, l s, renov.garasjer

L³ nenummer: 12137404875, DNB Bank ASA

Annuitetsl n, 2 terminer per ³ r.
Rentesats per 02.02.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 25
Saldo per 02.02.2026: 4 911 400
Andel av saldo: 20 876
Første termin/første avdrag: 30.12.2018 (siste termin 30.06.2038)
Flytende rente
Balkongdører, masseutskifting, rehab.gar.

L³ nenummer: 12137412223, DNB Bank ASA

Annuitetsl n, 2 terminer per ³ r.
Rentesats per 02.02.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 25
Saldo per 02.02.2026: 4 209 768
Andel av saldo: 17 893
Første termin/første avdrag: 30.12.2018 (siste termin 30.06.2038)
Flytende rente
Vindusskift

L³ nenummer: 16364598142, DNB Bank ASA

Annuitetsl n, 2 terminer per ³ r.
Rentesats per 02.02.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 29
Saldo per 02.02.2026: 4 159 463
Andel av saldo: 17 680
Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.06.2040)
Flytende rente
Garasjer og drenering

L³ nenummer: 16367216070, DNB Bank ASA

Annuitetsl n, 2 terminer per ³ r.
Rentesats per 02.02.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 54
Saldo per 02.02.2026: 5 774 774
Andel av saldo: 24 545
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.12.2052)
Flytende rente
Vedlikehold, separering vann/avløp

L³ nenummer: 16368179705, DNB Bank ASA

Annuitetsl n, 2 terminer per ³ r.
Rentesats per 02.02.2026: 5.15% pa.

Boligopplysninger:

Dato utkjørt: 02.02.26 Side 3 av 4

AL Ormenget borettslag	V ³ r ref.:	19/27	Fjdselsdato eier:	30.05.1936
Krokveien 3 B	Type:	Borettslag tilknyttet		
8613 MO I RANA	Eiere:	Aud Hovd		
Organisasjonsnr: 948 194 309				

3: Fellesgjeld

Antall terminer til innfrielse: 6
Saldo per 02.02.2026: 948 823
Andel av saldo: 4 033
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2028)
Flytende rente
Likviditet

4: Styrskilte opplysninger

Klausuler: Forkjøpsrett for MOBO medlemmer, Regler om husdyr
Styreleder: Ivar H³ kon Lund
Adresse: Engveien 6
Postnr/-sted: 8613 MO I RANA
Telefon: Mob.: 91640857
E-post: ormenget.brl@helbo.no

6: Ligning - 2025

Annen formue:	6 459	Gjeld:	119 147	Andre inntekter:	514
		Utgifter:	6 771		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	17 500
Andelsnr:	027	Partialobligasjonsnr:	027

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1964
G³ rds/bruksnr: 99/607
Bygningstype: Lav blokk
Feste/eiet tomt: Festet
Tomteareal: 8281.1
i rlig festeavgift: 43 314,00
Avg. reguleres: 30.06.2032

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP563248
--------------	--------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	01.01.1964	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Sentralvarme + strøm
Heis:	Nei		
Parkeringsstype:	Parkering ved boligen ()		
System ³ s:	J a	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	3-roms i blokk
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseiere i borettslaget 2 - Felles ansiennitet 2 - Medlem i Helgeland BBL		

Fasiliteter:

Ved styrre renoveringsarbeider p³ kjrkken/bad bes andelseier om ³ ta kontakt med vaktmester/styre. Dette med bakgrunn i at borettslaget rnsker ³ gjennomg³ rjropplegg og har forpliktet seg til ³ koste slukskifte p³ bad.

Borettslagets totale tomteareal er 53153,70 m² av dette er 41996,1 m² eiet tomt og 11157,6 m² festet tomt.

Fasaderenovering og nye balkonger p³ langblokkene i ³ r 2003. Nye balkonger p³ Paddene i 2011.

Vask fellesareal utfjres av brl fra 2005.

Brl har inng³ tt avtale om felles innkjrp av strjm til andelseierne fra 2006.

Strjmm³ ler m³ avleses ved salg/overdragelse

Kabel-TV og internett fra Telenor i henhold til avtale "Komplett 10. Digital T-WE box mini og 100 poeng til ³ velge egne kanaler medfjlgjer. Modem med 10/10 Mbps. Dekoder og modem fjlgjer leiligheten og skal ikke medtas ved flytting.

Hver leilighet har 2 boder i kjeller + bod i tidligere kjnlerom. d vrige boder fjlgjer ikke leiligheten ved salg.

Boligopplysninger:

Dato utkjørt: 02.02.26 Side 4 av 4

AL Ormenget borettslag

V³ r ref.: 19/27

Fødselsdato eier: 30.05.1936

Krokveien 3 B

Type: Borettslag tilknyttet

8613 MO I RANA

Eiere: Aud Hovd

Organisasjonsnr: 948 194 309

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Vaktmestertjeneste.

Garasje/motorvarmer tildeles etter ventelisteansøenitet

RANA KOMMUNE
Bygningsvesenet



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

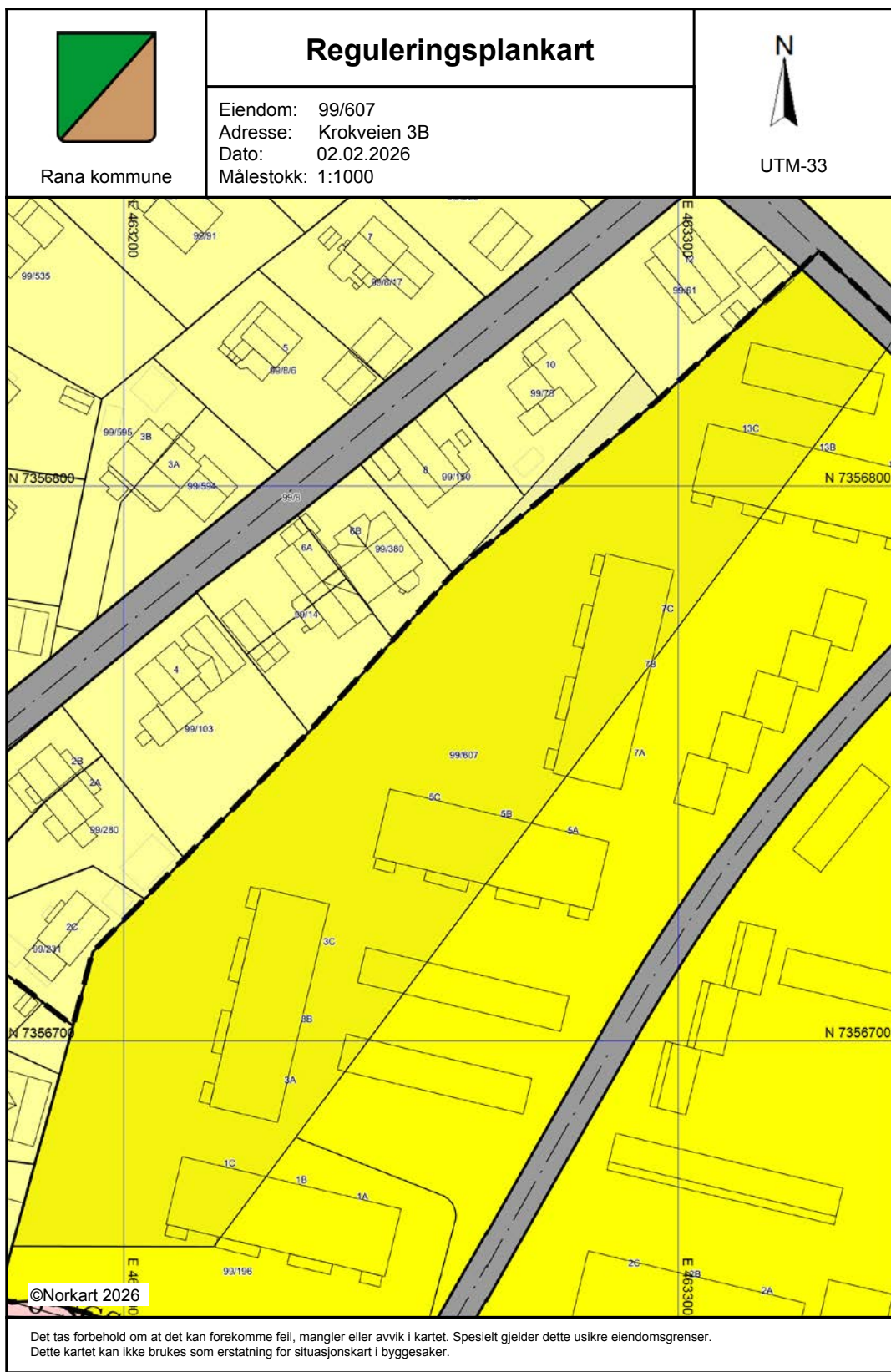
Det bevitnes at det for ~~herxx~~ Mo og Omegn Boligbyggelag
utførte byggearbeide på tomt Krokvegen 1-2-3-5-7 g.nr.
b.nr.,
nemlig boligblokker
er utført overensstemmende med byggeanmeldelse og godkjente teg-
ninger og kan tas i bruk.
Gjenstående arbeider: Ingen.

RANA BYGNINGSVESEN, den 26. mai 1964.

Rolf Dalen

bygningssjef

Bj. Østerdal



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Frittliggende småhusbebyggelse

 Blokkbebyggelse

 Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, syk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

 Kjøreveg

 Gate med fortau

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

 Anlegg for lek

 Annet friområde

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

 Annet spesialområde

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

 Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

 Institusjon

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Kjøreveg

 Gang- og sykkelveg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert kantkjørebane

 Målelinje/Avstandslinje

 Stenging av avkjørsel

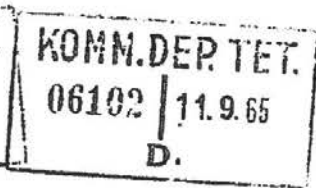
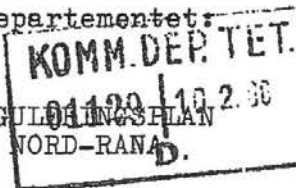
 Avkjørsel

 Påskrift feltnavn

 Påskrift bredde

 Påskrift plantilbehør

 Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



I henhold til § 3 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 stadfester departementet vedtak av Nord-Rana herredstyre i møte 29. januar 1952 om vedtekter til reguleringsplan for Selfors i Nord-Rana herred, Nordland fylke.

Vedtektene er stadfestet med noen endringer foretatt av departementet.

Vedtektene lyder:

§ 1. Innenfor det regulerte område skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

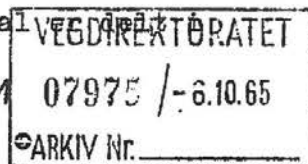
§ 2. Bebyggelsen innenfor regulerte areal

A. Murbebyggelse.

B. Trebebyggelse.

C. Industristrøk.

A. Murbebyggelse.



§ 3. Innenfor det område som på planen er trukket opp med rød begrensningsslinje skal bygningene føres opp av mur eller betong med etasjeskillere av brannfast materiale.

§ 4. Bebyggelsen skal innredes til beboelse, forretninger og kontorer samt til offentlige formål, slik som vist på planen. De tomter som på planen er vist bebygget med forretningsbygg, skal bebygges i den høyde som foreskrevet i planen. Bygningsrådet kan tillate innredning av boliger i byggene og for øvrig tillate lettere håndverksvirksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for naboene.

§ 5.

1. Kvartalene og de frittliggende blokker skal oppføres med de dimensjoner som vist i planen.

2. Tallene på blokkene angir det maksimalt tillatte antall etasjer bygningene skal ha. Byggehøyden regnes fra gatens planerte nivå i midten av kjørebane rett ut for høyestliggende hushjørne og må ikke overstige 4 m for 1-etasjes, 7 m for 2-etasjes, 10 m for 3-etasjes, 13 m for 4-etasjes hus.

3. Fra bestemmelsene i pkt. 1 og 2 kan bygningsrådet med helserådets - for større høyde også brannstyrets - samtykke tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven, når det er tilrådelig for lysforholdene og bebyggelsens utseende mot gate og gårdsrom.

Bygningsrådet skal hvor det gjør unntak fra byggedybder og etasjeantall sende underretning til vedkommende departement om disse endringer.

Hvis bygningsrådet tillater bygninger oppført i lavere etasjeantall enn forutsatt i planen, og bygningen senere aktes ført opp i full høyde, skal bygningenes konstruksjoner dimensjoneres slik at det senere kan påbygges til fullt regulert høyde. Det må sendes inn byggeanmeldelse med tegninger for hele det prosjekterte bygg.

4. I tilfelle bygningen overstiger 3 etasjer, skal den utstyres med heis. Bygningsrådet kan meddele unntak herfra.

B. Trebebyggelse.

§ 6.

1. Bygningene plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate at bygningene trekkes lenger inn på tomten.

2. Hvor det på planen er vist rekkehus eller kjedehus, kan bygningsrådet istedet tillate oppført frittliggende bygninger, hvis forskriftsmessige avstander til nabogrense oppnås.
3. Over to naboeiendommer kan oppføres et dobbelthus, vertikalt, delt i nabogrensen, eller to enkelthus sammenbygget, uten branngavl, når eiendommens samlede bebyggede areal ikke overskrider 150 m².

§ 7. Bebyggelsen skal være villamessig med våningshus i inntil 2 fulle etasjer og uthus, garasjer eller fløybygninger i 1 etasje. Gesimshøyden for 2-etasjes hus må ikke være over 7 m og mønehøyde ikke over 9 m, for 1-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 m. Høyden til gesims og til utvendig treveggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse.

§ 8. Bygningsrådet kan tillate avvikelser fra den viste tomtedeling når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planene forøvrig.

§ 9. Butikker, lager, mindre verksteder m.v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for de omboende. På samme måte kan tillates oppført bensinstasjoner hvor det etter bygningsrådets skjønn er behov for det og det ikke medfører særlige trafikk-messige ulemper.

C. Industriareal.

§ 10. Innenfor det areal som på planen er vist med rød skråskrafur kan oppføres bygninger for håndverksvirksomhet, forretninger og lettere industri. Innenfor dette område kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grense som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

§ 11. Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bebyggelsen må ikke få en karakter som gjør at det skjemmer for strøket som helhet som en velordnet boligby. Således må tomtene ikke nyttes til opplagringsplass for masse gods i det fri, eller bebygges slik at det ved røk, støy eller uestetisk eksteriør virker skjemmende.

§ 12. Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne så vel gjerdenes plassering som høyden, konstruksjonen og fargen.

Hvor industritomter støter mot isolasjonsbelte settes gjerdet i grensen mellom tomt og isolasjonsbelte. Sammenhengende gjerder bør ha ensartet høyde, konstruksjon og farge. Isolasjonsbelte kan mot gatene bare inngjerdes med lave parkgjerder.

D. Fellesbestemmelser.

§ 13.

1. Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, gårdsrom osv. må gis tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder, som viser uthus, beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser o.l.
2. Forhager og grøntanlegg kan bare innhenges med bygningsrådets samtykke. Sådant samtykke må også innhentes før anbringelse av delegjerder i tomtengrenser.
3. I tilfelle gjerde oppsettes i strøk med åpen villamessig bebyggelse skal gjerde være vanlig trestakitt ikke over 70 cm høyt. For rekkehusbebyggelse skal gjerde i tilfelle være flettverksgjerde med vinkeljern i overkant. Gjerder mellom de enkelte parceller kan sløyfes.

I murtvangsstrøk er det ikke tillatt å sette opp gjerden uten

se tilleggssbestemmelse

4. ~~Uthus og garasje kan oppsettes med en grunnflate på inntil 22 m² på hver tomt i boligstrøk uten murtvangsgrensene.~~ De skal fortrinnsvis søkes bygget sammen med hovedhuset eller kobles sammen med dette på en vakker og hensiktsmessig måte. Hvor to naboer bygger sammen skal de kunne bygge sammen i tomtegrensen. Gesimshøyden må ikke være over 2,2 m over terreng ved inngang, og takvinkel, takteking og utvendige materialer og farge skal ellers korrespondere med hovedhuset.

I murtvangsstrøket og industristrøket kan garasjer settes opp etter godkjenning av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.

§ 14.

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

§ 15.

1. Bygningene skal fortrinnsvis ha sadeltak eller valmtak. Bygningsrådet kan påby felles takvinkel for bygninger til samme gate.
2. Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt til nabogrense uten branngavl og med lysåpninger i denne vegg, når det er enighet mellom naboene herom og det ved tinglyst erklæring sikres at avstanden mellom bygningene på de to eiendommer blir lik summen av de nødvendige avstander til nabogrense.

Sådan plassering av bygningene kan også bestemmes av bygningsrådet.

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

§ 17. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme bygningsflukt får en harmonisk utforming.

§ 18. Fargen på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

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

§ 20. De unntak bygningsrådet kan meddele fra de ovennevnte vedtekter må ikke bevirke at det samlede golvareal av beboelse for hvert kvartal eller boliggruppe blir mindre enn forutsatt i planen.

§ 21. Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

- - - - -

Rett avskrift:

M. L. L. L.

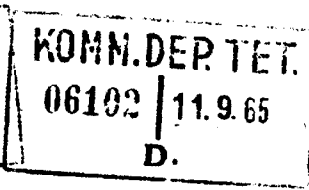
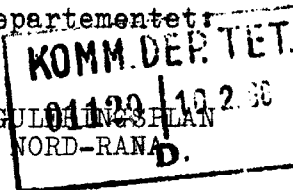
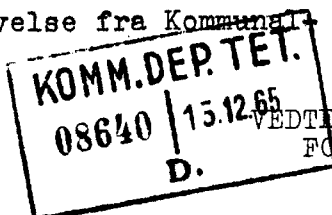
ILLEGGS-
BESTEMMELSER
SE NESTE
SIDE

PLAN 4001 SELFORS

TILLEGGSBESTEMMELSER (mindre vesentlig reg.endringer)

endr.nr	vedtatt	gjelder:
9	24.09.1997	Trafotomt ved Krokveien 4: Trafo skal oppføres med bordkledning og saltak. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
13	21.02.2001	Skogveien 2 (deling med felles avkjørsel): På hver av tomtene skal det avsettes plass til en garasje og en biloppstillingsplass pr boenhet
14	17.03.2004 Oppheves delvis av endring nr 21.	Skogveien 22 (deling med felles avkjørsel): <u>Tomteutnytting:</u> Tomt A og B: Bebygd areal (BYA) kan utgjøre inntil <u>25%</u> av tomtearealet. <u>Byggehøyder:</u> Tomt A: Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kote <u>59,8</u> . Tomt B: Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kote <u>60,8</u> . <u>Om Situasjonsplan:</u> Ved søknad om byggetillatelse skal det på situasjonsplanen være vist plassering og størrelse på garasje. Også biloppstillingsplass skal framgå av situasjonsplanen. Største tillatte grunnflate for frittstående garasje/uthus er 45 m².
21	09.11.2018	BYA For frittliggende småhusbebyggelse skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 30 % av regulert tomt. Også biloppstillingsplasser som ikke er overbygd skal medtas i beregningsgrunnlaget for BYA med 18 m ² pr biloppstillingsplass. Garasjer Det tillates frittliggende garasjer. Grunnflata må ikke overstige 50 m ² .

Revidert 09.11.2018 KHA



I henhold til § 3 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 stadfester departementet vedtak av Nord-Rana herredstyre i møte 29. januar 1952 om vedtekter til reguleringsplan for Selfors i Nord-Rana herred, Nordland fylke. Vedtektene er stadfestet med noen endringer foretatt av departementet.

Vedtektene lyder:

§ 1. Innenfor det regulerte område skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

- § 2. Bebyggelsen innenfor regulerte arealer skal være:
- A. Murbebyggelse.
 - B. Trebebyggelse.
 - C. Industristrøk.

A. Murbebyggelse.

§ 3. Innenfor det område som på planen er trukket opp med rød begrensningsslinje skal bygningene føres opp av mur eller betong med etasjeskillere av brannfast materiale.

§ 4. Bebyggelsen skal innredes til beboelse, forretninger og kontorer samt til offentlige formål, slik som vist på planen. De tomter som på planen er vist bebygget med forretningsbygg, skal bebygges i den høyde som foreskrevet i planen. Bygningsrådet kan tillate innredning av boliger i byggene og for øvrig tillate lettere håndverksvirksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for naboene.

§ 5.

1. Kvartalene og de frittliggende blokker skal oppføres med de dimensjoner som vist i planen.
2. Tallene på blokkene angir det maksimalt tillatte antall etasjer bygningene skal ha. Byggehøyden regnes fra gatens planerte nivå i midten av kjørebane rett ut for høyestliggende hushjørne og må ikke overstige 4 m for 1-etasjes, 7 m for 2-etasjes, 10 m for 3-etasjes, 13 m for 4-etasjes hus.
3. Fra bestemmelsene i pkt. 1 og 2 kan bygningsrådet med helserådets - for større høyde også brannstyrets - samtykke tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven, når det er tilrådelig for lysforholdene og bebyggelsens utseende mot gate og gårdsrom.

Bygningsrådet skal hvor det gjør unntak fra byggedybder og etasjeantall sende underretning til vedkommende departement om disse endringer.

Hvis bygningsrådet tillater bygninger oppført i lavere etasjeantall enn forutsatt i planen, og bygningen senere aktes ført opp i full høyde, skal bygningenes konstruksjoner dimensjoneres slik at det senere kan påbygges til fullt regulert høyde. Det må sendes inn byggeanmeldelse med tegninger for hele det prosjekterte bygg.

4. I tilfelle bygningen overstiger 3 etasjer, skal den utstyres med heis. Bygningsrådet kan meddele unntak herfra.

B. Trebebyggelse.

§ 6.

1. Bygningene plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate at bygningene trekkes lenger inn på tomten.

VEGDIREKTØREN

Jnr.001470 / 16.FEB.66 M

- 2 -

2. Hvor det på planen er vist rekkehus eller kjedehus, kan bygningsrådet istedet tillate oppført frittliggende bygninger, hvis forskriftsmessige avstander til nabogrense oppnås.
3. Over to naboeiendommer kan oppføres et dobbelthus, vertikalt, delt i nabogrensen, eller to enkelthus sammenbygget, uten branngavl, når eiendommens samlede bebyggede areal ikke overskrider 150 m².

§ 7. Bebyggelsen skal være villamessig med våningshus i inntil 2 fulle etasjer og uthus, garasjer eller fløybygninger i 1 etasje..
Gesimshøyden for 2-etasjes hus må ikke være over 7 m og mønehøyde ikke over 9 m, for 1-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 m. Høyden til gesims og til utvendig treveggs høyeste punkt måles fra gruhnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse.

§ 8. Bygningsrådet kan tillate avvikelser fra den viste tomtedeling når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planene forøvrig.

§ 9. Butikker, lager, mindre verksteder m.v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for de omboende. På samme måte kan tillates oppført bensinstasjoner hvor det etter bygningsrådets skjønn er behov for det og det ikke medfører særlige trafikk-messige ulemper.

C. Industriareal.

§ 10. Innenfor det areal som på planen er vist med rød skråskrafur kan oppføres bygninger for håndverksvirksomhet, forretninger og lettere industri. Innenfor dette område kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grense som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

§ 11. Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bebyggelsen må ikke få en karakter som gjør at det skjemmer for strøket som helhet som en velordnet boligby. Således må tomtene ikke nyttes til opplagringsplass for masse gods i det fri, eller bebygges slik at det ved røk, støy eller uestetisk eksteriør virker skjemmende.

§ 12. Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne så vel gjerdenes plassering som høyden, konstruksjonen og fargen. Hvor industritomter støter mot isolasjonsbelte settes gjerdet i grensen mellom tomt og isolasjonsbelte. Sammenhengende gjerder bør ha ensartet høyde, konstruksjon og farge. Isolasjonsbelte kan mot gatene bare inngjerdes med lave parkgjerder.

D. Fellesbestemmelser.

§ 13.

1. Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, gårdsrom osv. må gis tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder, som viser uthus, beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser o.l.
2. Forhager og grøntanlegg kan bare innhenges med bygningsrådets samtykke. Sådant samtykke må også innhentes før anbringelse av delegjerder i tomtengrenser.
3. I tilfelle gjerde oppsettes i strøk med åpen villamessig bebyggelse skal gjerde være vanlig trestakitt ikke over 70 cm høyt. For rekkehusbebyggelse skal gjerde i tilfelle være flettverksgjerde med vinkeljern i overkant. Gjerder mellom de enkelte parseller kan sløyfes.

I murtvangsstrøk er det ikke tillatt å sette opp gjerder uten bygningsrådets samtykke.

4. Uthus og garasje kan oppsettes med en grunnflate på inntil 22 m² på hver tomt i boligstrøk uten murtvangsgrensene. De skal fortrinnsvis søkes bygget sammen med hovedhuset eller kobles sammen med dette på en vakker og hensiktsmessig måte. Hvor to naboer bygger sammen skal de kunne bygge sammen i tomtegrensen. Gesimshøyden må ikke være over 2,2 m over terreng ved inngang, og takvinkel, takteking og utvendige materialer og farge skal ellers korrespondere med hovedhuset.

I murtvangsstrøket og industristrøket kan garasjer settes opp etter godkjenning av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.

§ 14.

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

§ 15.

1. Bygningene skal fortrinnsvis ha sadeltak eller valmtak. Bygningsrådet kan påby felles takvinkel for bygninger til samme gate.
2. Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt til nabogrense uten branngavl og med lysåpninger i denne vegg, når det er enighet mellom naboene herom og det ved tinglyst erklæring sikres at avstanden mellom bygningene på de to eiendommer blir lik summen av de nødvendige avstander til nabogrense.
- Sådan plassering av bygningene kan også bestemmes av bygningsrådet.

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

§ 17. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme bygningsflukt får en harmonisk utforming.

§ 18. Fargen på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

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

§ 20. De unntak bygningsrådet kan meddele fra de ovennevnte vedtekter må ikke bevirke at det samlede golvareal av beboelse for hvert kvartal eller boliggruppe blir mindre enn forutsatt i planen.

§ 21. Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

- - - - -

Rett avskrift:

M. L. L. L.



Adresse

Krokveien 3B, 8613 MO I RANA

Dato for energimerking

16.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-271207

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

11994415

Gårdsnummer

99

Bruksnummer

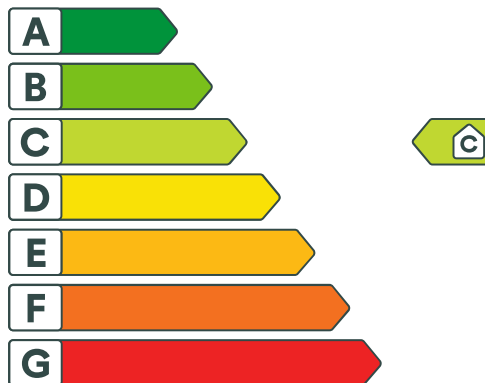
607

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0202



Energikarakteren

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



Boliginformasjón

Byggeår

1964

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

71,0 m²

Oppvarmet bruksareal

71,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Fjernvarme

Ventilasjón

Mekanisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

143,10 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

196,76 kWh/m²

Totalt levert pr. år

27 099 kWh



Krokveien 3B, 8613 MO I RANA



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Krokveien 3B, 8613 MO I RANA



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 2: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

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: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: 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 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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 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: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 25: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



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 tuneren/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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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: Krokveien 3B
8613 MO I RANA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Susanne Møgster Dahle

Telefon: 901 76 857
E-post: susanne.mogster.dahle@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