



aktiv.

Skolegata 20E, 8624 MO I RANA

**Arealeffektiv hjørneleilighet nært sentrum - perfekt for studenter, førstegangskjøpere eller enslige!**



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 1 860 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 290 848,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 152 238,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 844,-  
**Selger:** Ingela Hjartøy Hagen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2004  
**BRA-i/BRA Total** 44/48 kvm  
**Tomtstr.:** 823 kvm  
**Soverom:** 1  
**Gnr./bnr.** Gnr. 20, bnr. 18, fnr. 211  
**Andelsnr.:** 5  
**Oppdragsnr.:** 1807260007

Arealeffektiv  
hjørneleilighet nært  
sentrum

Velkommen til Skolegata 20E!

Arealeffektiv og sentrumsnær leilighet beliggende i 2. etasje med fine utsynsforhold ned mot den flotte Nordlandsparken. Leiligheten inneholder yttergang, gang med innhuk perfekt til hobbyhjørne eller hjemmekontor, soverom, bad, kjøkken og stue med utgang til balkong. Det medfølger en utvendig bod som ligger rett ved inngangsdøren- praktisk! Asfaltert innkjørsel/gårdsplass med felles parkering.

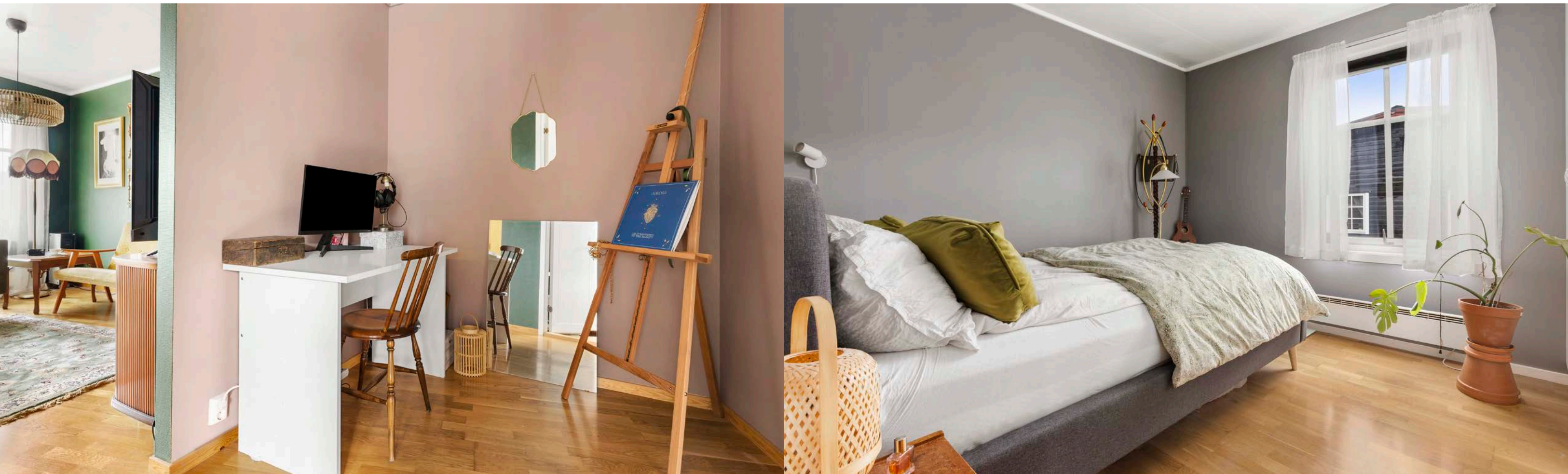
Her kan du bo i en lettstelt borettslagsleilighet med sentrum, kjøpesenter, restauranter, kino, Nord universitet, buss- og togstasjon i gangavstand. En ideell leilighet og beliggenhet for førstegangskjøpere, enslige eller studenter som ønsker en praktisk og urban hverdag.

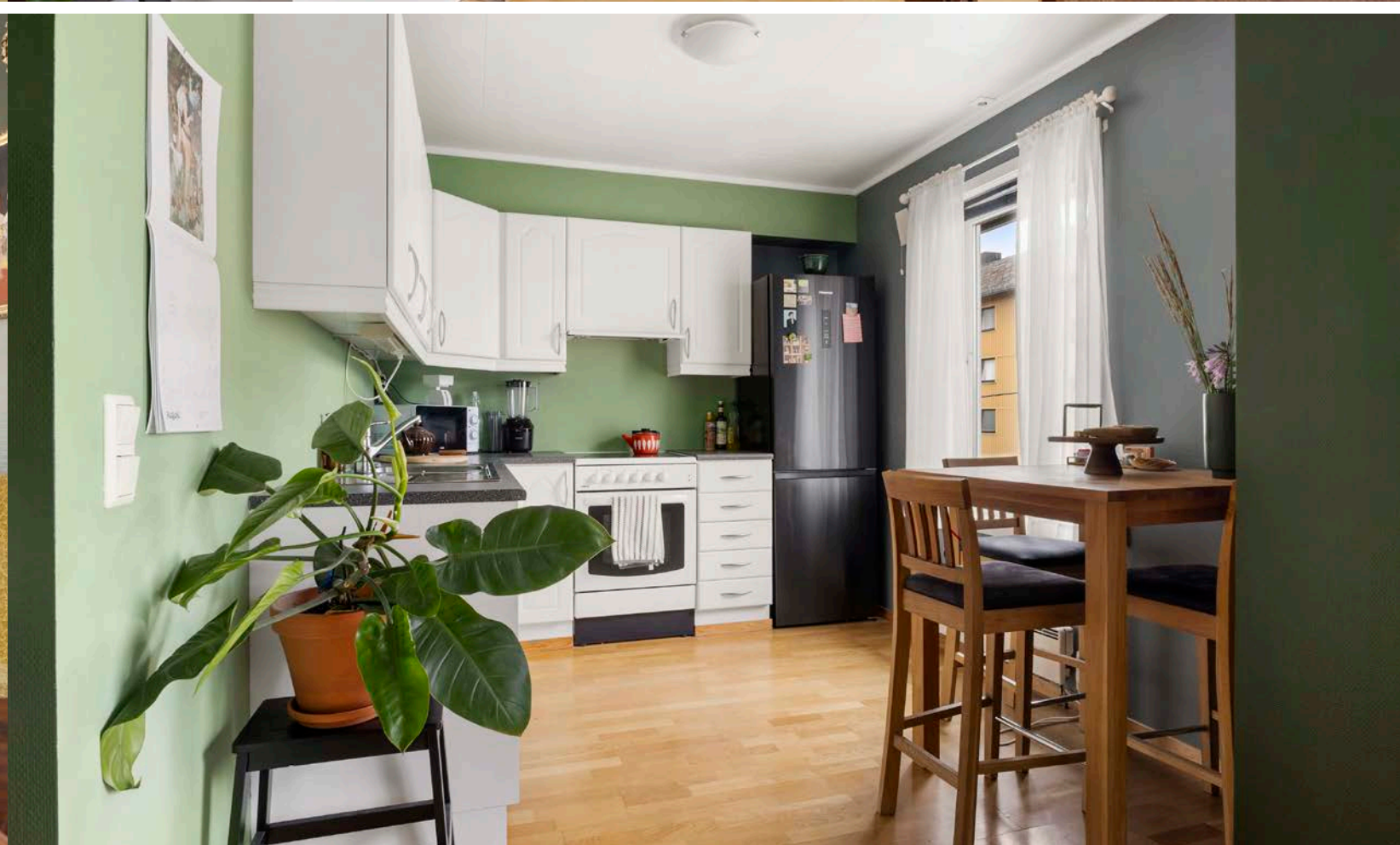
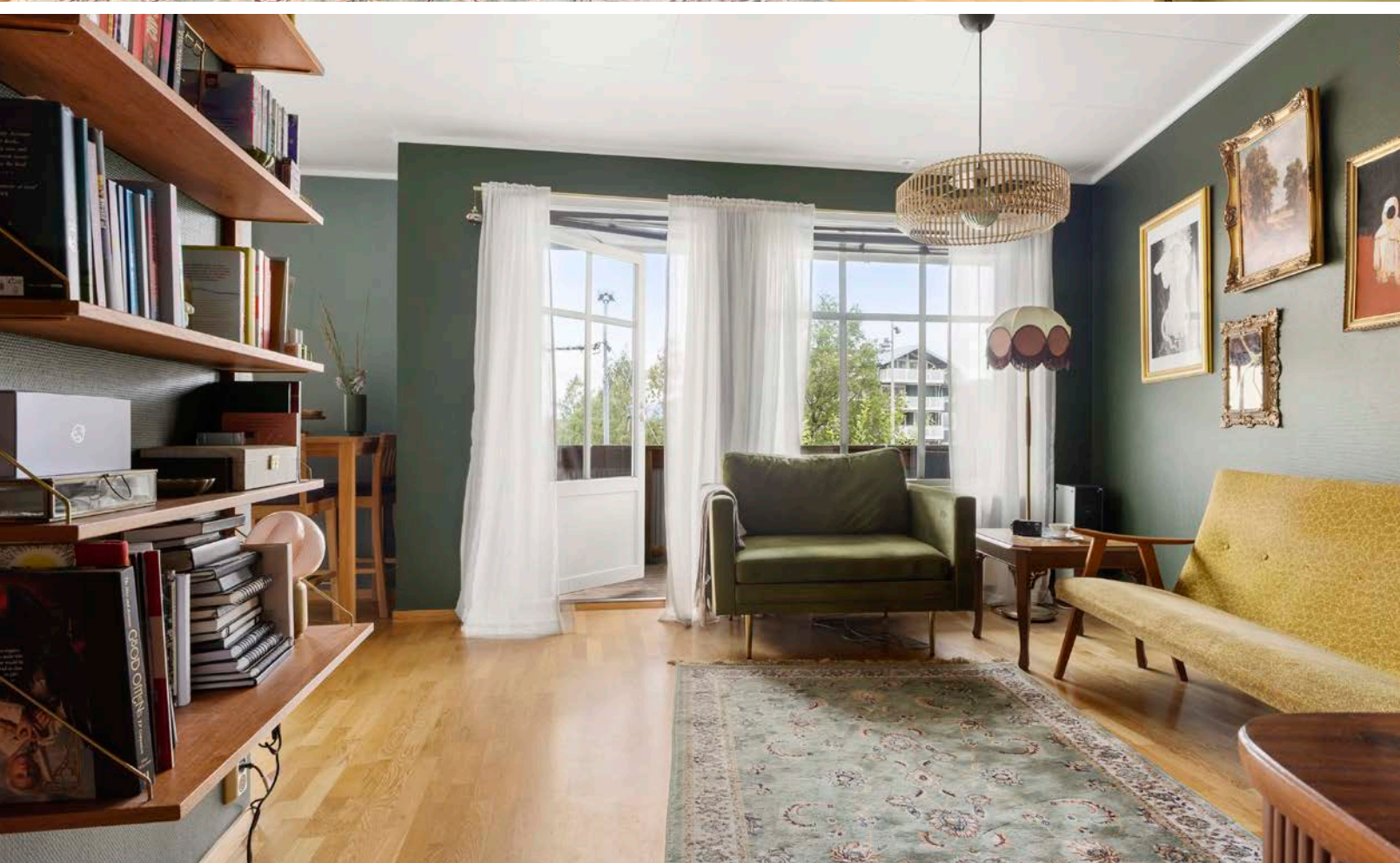
Velkommen til visning!

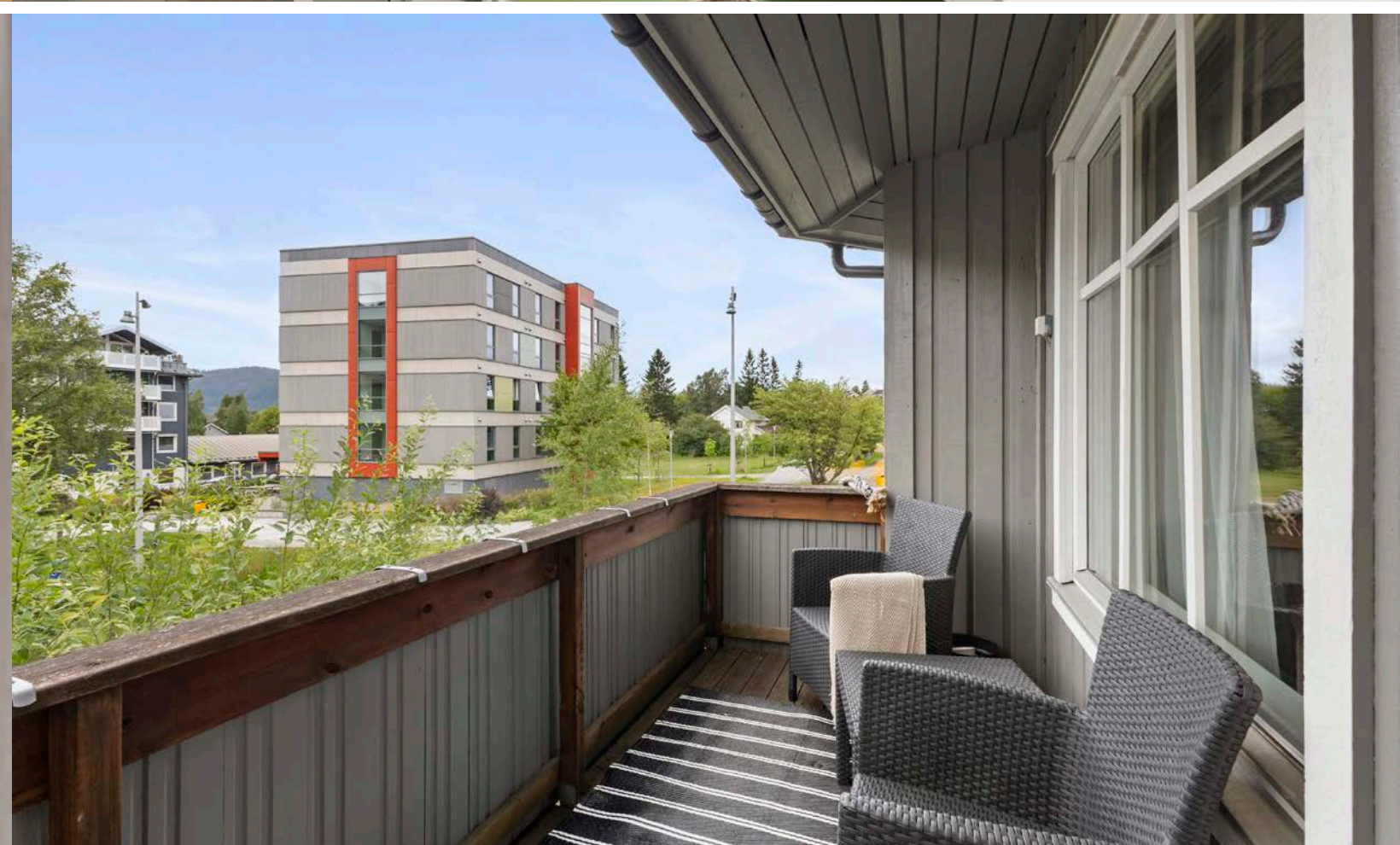
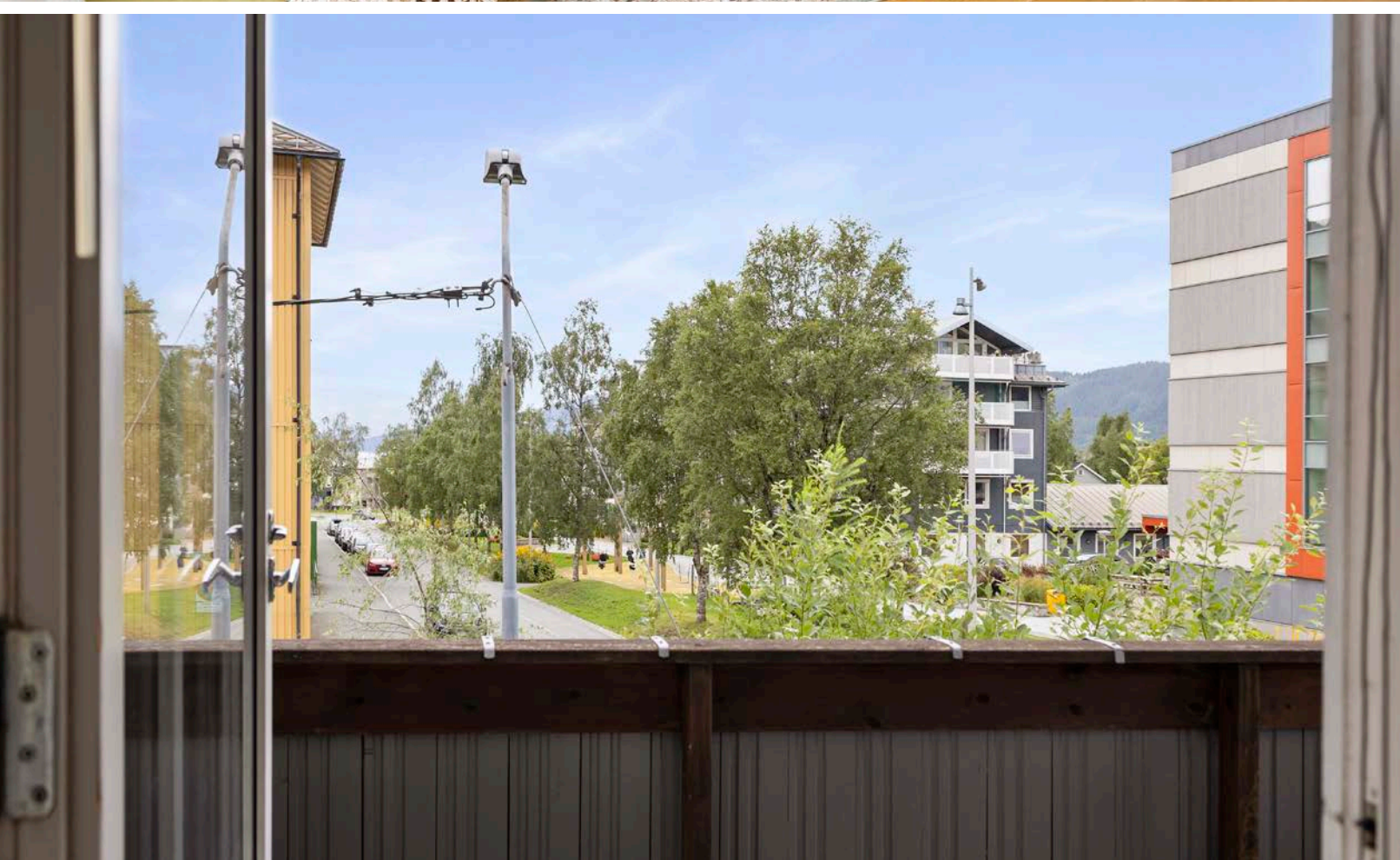


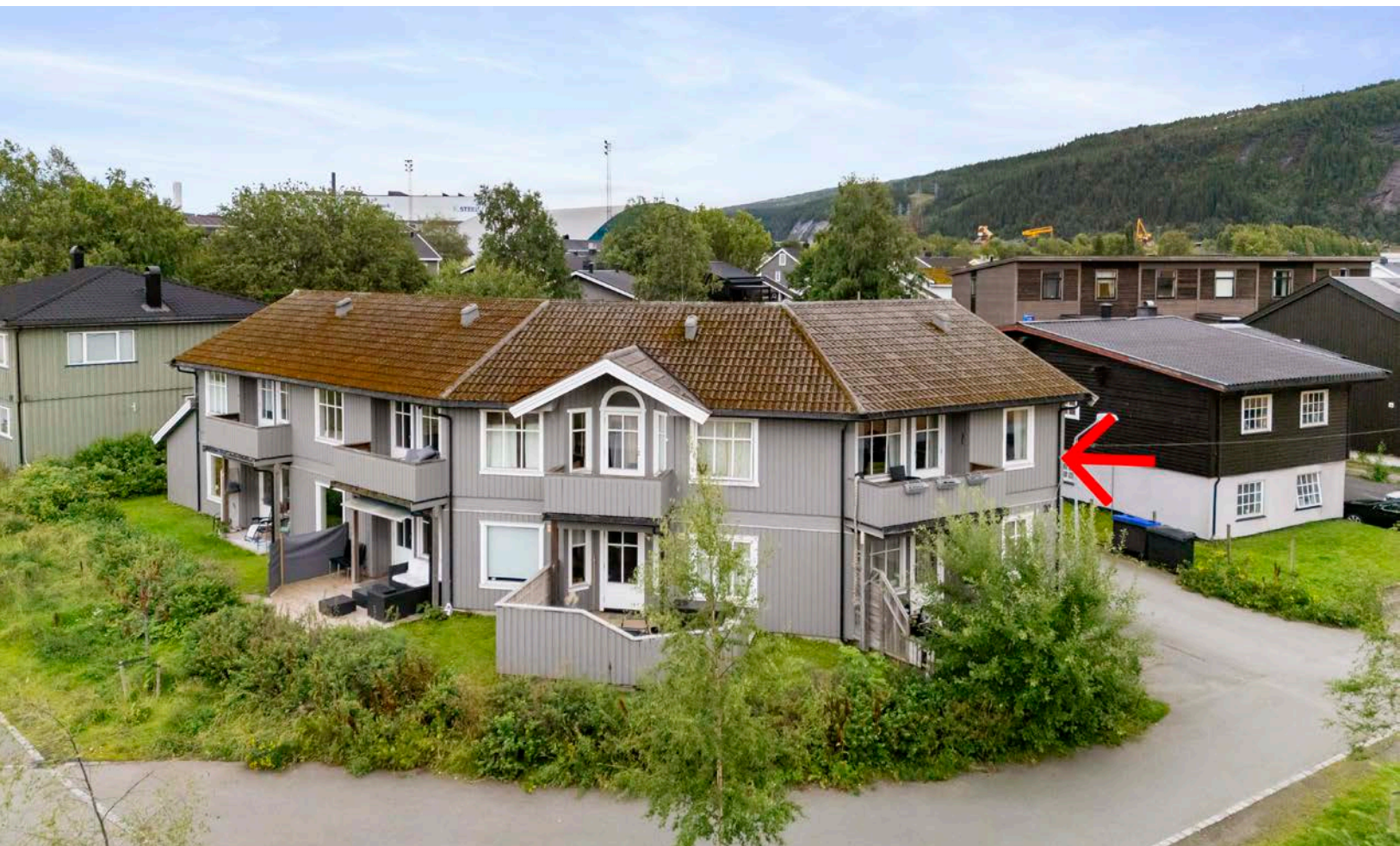
Innhold

Velkommen .....2  
Om eiendommen .....14  
Tilstandsrapport .....26  
Egenerklæring .....58  
Forbrukerinformasjon ..... 113  
Budskjema ..... 114









# Plantegning leilighet

2. etasje



Skolegata 20E

Avvikelse kan forekomme

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



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

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

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

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

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

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 44 kvm  
BRA - e: 4 kvm  
BRA totalt: 48 kvm  
TBA: 6 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Bruksareal fordelt:

Leiligheten:  
BRA-i: 44 m²  
Vindfang, gang, soverom, bad, stue og kjøkken.

Bod:  
Bra - e: 4 m²

TBA: 6 m²  
Altan med utgang fra stue.

**Takstmannens kommentar til arealoppmåling**  
Eksternt areal (BRA-e) er en utebod i 2. etasje på ca 4m². Åpent areal (TBA) er en altan på 6m².

**Tomtetype**  
Felles festet tomt.

**Tomtestørrelse**  
823 kvm

**Tomtebeskrivelse**  
Felles festet tomt. Areal oppgitt i henhold til opplysninger fra forretningsfører.

Forholdsvis plan opparbeidet tomt med felles parkering, gressplen, noe beplantning og asfaltert innkjørsel.

### Regulering av festeavgift

Opplysninger gitt i henhold til opplysninger fra forretningsfører:  
Årlig festeavgift: Kr. 721  
Avg. reguleres: 19.07.2034

### Beliggenhet

Arealeffektiv og sentrumsnær leilighet beliggende i Øvre Sørlandsveien borettslag. Leiligheten befinner seg i 2. etasje med fine utsynsforhold ned mot den flotte Nordlandsparken. Innen få minutter når du sentrum med et bredt utvalg av butikker, hyggelige kafeer og restauranter, kino og teater og badeland. Leiligheten er også et perfekt utgangspunkt dersom du ønsker nærhet til barnehager, skoler, Nord Universitet eller kollektivtilbud som buss- og togforbindelse.

### Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. For veibeskrivelse henvises det til kart i finn-annonsen. Det vil bli skiltet ved fellesvisning.

### Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en 8mannsbolig organisert som borettslag.  
Bebyggelse i nærområdet består av en blanding av blokker, småhusbebyggelse og offentlige/kommunale bygg.

### Bygningssakkyndig

Helgeland BBL v/John Roger Hansen

### Type rapport

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Enkel beskrivelse av bygningen i henhold til

tilstandsrapport:  
Veggkonstruksjoner av bindingsverk fra byggeår. Saltakskonstruksjon som er tekket med steinbelagte stålplater. Konstruksjonen er kun beskrevet og ikke vurdert da dette faller inn under borettslagets vedlikeholdsansvar. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Bygningen har malt hovedytterdør med isolerglass og dørspion, malt balkongdør i tre og 2 lags isolerglass. Malt ytterdør til utebod. Altan i impregnerte materialer og tett rekkverk med adgang fra stue. Altanen er ca 6m². Felles utvendig trapp i impregnerte materialer opp til svalgang.

### Verditakst

Kr 1 900 000

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Ufaglært arbeid.
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Beskrivelse av arbeidet: Intallasjonavnytttoalett, ny skjenk og vask, nytt speil og et nyere dusjkabinett. Arbeidet ble utført av tidligere snekker/rørlegger (nå pensjonert.)

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja. Faglært arbeid.
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: Real EF. Beskrivelse av arbeidet: Nytt vindu installert på soverom.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i

salgsoppgaven.

### Innvendig standard

Innvendig standard:  
Gulv med laminat og parkett. Vegger med malt glassfiberstrie. Innvendige tak er kledd med himlingsplater.  
Etasjeskillere er av trebjelkelag. Det er malte formpressede dører. Garderobeskap på soverom.

Kjøkken:  
Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte malte profilert fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps blandebatteri. Belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap og komfyr. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:  
Badet har malt glassfiberstrie på veggene og himlingsplater i taket. Vinylbelegg på gulv med oppbrett på vegg. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Innredning med profilerte fronter, nedfelt vask, speil, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

- Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
  - Stoppekran i rørskap.
  - Avløpsrør av plast.
  - Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og vinduer.
  - Avtrekksmuligheter fra kjøkken og bad.
  - Varmtvannsberederen er plassert under

kjøkkenbenk.  
- Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i vindfang.  
- Boligen har tilfredsstillende antall røykvarslere og brannslukningsapparat, men brannslukningsapparatet er over 10 år.

Elektrisk anlegg:  
Det elektriske anlegget ble siste gang kontrollert 11.03.2014. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet, ifølge Linea.

**Feil og mangler**  
Det henvises til en grundig gjennomgang av vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæring, for informasjon om boligens tekniske standard. Det opplyses også følgende i forhold til feil og mangler:

Kommentarer i tilstandsrapport ang. TG3, T2 og TGIU:

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):  
- Balkong: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde er 90cm. Dagens krav er 100cm.  
- Overflater: Det er skade i parkett i soverom.  
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
- Vannledninger: Tilkobling til oppvaskmaskin er tapet under kjøkkenbenk. Det er ikke påvist lekkasje. Tapet tilkobling bør undersøkes nærmere av fagfolk.  
- Bad: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke fall på gulvet i dusjsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/

tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

TGIU (ikke undersøkt/ ikke tilgjengelig for undersøkelse):  
- Tak- og vegg-konstruksjoner: Konstruksjonen er kun beskrevet og ikke vurdert da dette faller inn under borettslagets vedlikeholdsansvar.  
- Varmtvannstank: Varmtvannsberederen er plassert under kjøkkenbenk. Denne er ikke kontrollert da den ikke er tilgjengelig.  
- Andre tomteforhold: Byggegrunn, drenering, grunnmur og fundamenter, forstøtningsmurer, terrengforhold, utvendig vann- og avløpsledninger er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

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.

**Hvitevarer**  
Hvitevarer på kjøkken er frittstående og medfølger i handelen. Hvitevarer som medfølger er kombinert kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

**TV/Internett/Bredbånd**  
Kabel-TV: Signal Bredbånd AS - Altibox-avtale.

Dekoder følger leilighet ved salg, selger må si opp sin tilknytning ved flytting. Ny beboer må betale kr 500 for tilknytning Signal Bredbånd.

**Parkering**  
Borettslaget har felles parkering.  
"Førstmann-til-mølla" prinsippet som gjelder.

**Forsikringsselskap og Polisenummer**  
If Skadeforsikring, polisenummer SP563262

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

Ut fra oversikt hentet fra geo.ngu.no ligger boligen i et område med usikker forekomst av radon. Kartet viser fire klasser: «særlig høy aktsomhet» (lilla farge), «høy aktsomhet» (rosa farge), «moderat til lav aktsomhet» (gul farge) og «usikker aktsomhet» (grå farge). Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold. I noen områder i Norge er mange boliger målt for radon, i andre få eller ingen. Dette kartet er utviklet ved at kunnskap om andel høye radonkonsentrasjoner i boliger som ligger på kjent geologi er overført til andre områder med tilsvarende geologiske forhold. «særlig høy aktsomhet» er en selvstendig klasse som også finnes i egne alunskiferkart. I områder markert med «høy aktsomhet», er det beregnet at minst 20 % av boligene har radonkonsentrasjoner over øvre anbefalte grenseverdi på 200 Bq/m3 i første etasje.

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

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

**Energi**  
**Oppvarming**  
Leiligheten varmes opp med panelovner og varmekabler i baderomsgulv.

**Energimerke**  
E - Rød

**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/](http://www.enova.no/nb/energimerking/) energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

**Borettslaget/Økonomi**

**Prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld**  
Kr 1 860 000

**Totalpris kjøper**

1 860 000 (Prisantydning)

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

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

1 861 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
1 870 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
1 873 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

**Formuesverdi primærbolig**  
Kr 497 411 for år 2023

**Formuesverdi sekundærbolig**  
Kr 1 989 645 for år 2023

**Informasjon om formuesverdi**  
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn og gjelder året 2023.

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

Regel for primærbolig:  
25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:  
100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

**Tilbud om lånefinansiering**  
Aktiv 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 6844

**Felleskostnader inkluderer**  
Fellekostnader pr. 01.02.26:

Fellesutgifter kr. 3 866  
A-konto rente Husbanken kr. 917  
A-konto avdrag Husbanken kr. 2 061

Fellesutgifter dekker blant annet:  
Felles forsikring, kommunale avgifter, fellesstrøm, festeavgift, grunnpakke kabel-tv/internett, drift/vedlikehold, kontingent boligbyggelag, styrehonorar m.v.  
Fullstendig oversikt over kostnader som dekkes via fellesutgifter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

**Andel Fellesgjeld**  
Kr 290 848

**Fellesgjeld pr. dato**  
20.01.2026

**Kommentar fellesgjeld**  
Borettslagets fellesgjeld kr. 2 325 159,27,- pr.-20.01.2026.

**Borettslaget**  
**Borettslagsnavn**

Øvre Sørlandsveien Borettslag

**Organisasjonsnummer**  
986970983

**Andelsnummer**  
5

**Oppsummering generalforsamling**  
Oppsummering av siste generalforsamling avholdt 05.03.2025:  
- Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.  
- Styrets informasjon tas til orientering.  
- Årsregnskapet godkjennes.  
- Valg av styremedlem.  
- Delegat til Helbo's generalforsamling velges.  
- Styrets godtgjørelse videreføres med kr 6000,- til styreleder og kr 3000,- til styremedlemmene.  
Fullstendig protokoll ligger vedlagt i salgsoppgaven.

**Lånebetingelser fellesgjeld**  
Spesifikasjon av lån:  
Lånenummer: 15317498, Husbanken  
Annuitetslån, 2 terminer per år.  
Rentesats per 29.01.2024: 4.22% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 22  
Saldo per 29.01.2024: 2 502 388  
Andel av saldo: 312 799  
Første termin: 01.07.2012Første avdrag: 01.01.2013 ( siste termin 01.01.2035 )  
Flytende rente, endr hver 2 mnd  
IN-lån som kan individuelt nedbetales i hh. til avtale

Lånenummer: 16365895957, DNB Bank ASA  
Annuitetslån, 2 terminer per år.  
Rentesats per 29.01.2024: 5.8% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 27

Saldo per 29.01.2024: 212 959  
Andel av saldo: 26 847  
Første termin/første avdrag: 30.12.2022 ( siste termin 30.06.2037 )  
Flytende rente  
Vedlikehold, maling

**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.

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

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

**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**  
Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgave, og kjøper er forpliktet til å følge disse.

**Dyrehold**  
I følge borettslagets vedtekter kan styret, selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, 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.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**  
Helgeland Bbl

**Offentlige forhold**  
**Eiendommens betegnelse**  
Gårdsnummer 20, bruksnummer 18, festenummer 211 i Rana kommune.Andelsnr. 5 i Øvre Sørlandsveien Borettslag med orgnr. 986970983

**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:

17.08.1956 - Dokumentnr: 2075 - Festekontrakt - vilkår

1994/6002-1/72 20.10.1994 \*\* NYE VILKÅR

2004/3458-1/72 05.08.2004 PANTEDOKUMENT  
GJELDER FESTE  
Beløp: NOK 4 640 000  
Panthaver: HUSBANKEN  
ORG.NR: 942 114 184

2005/207-1/72 19.01.2005 PANTEDOKUMENT  
GJELDER FESTE

Beløp: NOK 2 380 000  
Panthaver: AL MO OG OMEGN BOLIGBYGGELAG  
LØPENR: 6860955

022/807484-1/200 21.07.2022 PANTEDOKUMENT  
GJELDER FESTE  
Beløp: NOK 260 000  
Panthaver: DNB BANK ASA  
ORG.NR: 984 851 006  
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS  
ORG.NR: 985 621 551  
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/794755-1/200 08.07.2025 \*\* TRANSPORT  
FRA: DNB BANK ASA  
ORG.NR: 984 851 006  
TIL: DNB BANK ASA  
ORG.NR: 984 851 006  
TIL: DNB BOLIGKREDITT AS  
ORG.NR: 985 621 551

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

**Ferdigattest/brukstillatelse**  
Det foreligger stemplede tegninger datert 11.06.2003. Det ble utstedt ferdigattest 14.07.2004. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent. Tegning av leiligheten stemmer overens med dagens bruk.

Ferdigattest for nybygg datert 14.07.2004 ble gitt med følgende bemerkelser:  
Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal være montert. Husstige skal være tilgjengelig på eiendommen. Husnummerskilt skal være oppsatt

før bygget tas i bruk.  
Megler er ikke kjent med om gjenstående arbeider er utført.

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

**Vei, vann og avløp**  
Eiendommen har adkomst via offentlig gate.  
Eiendommen er tilknyttet offentlige vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulerings- og arealplaner**  
Eiendommen ligger i et område regulert til kombinert formål som blant annet boliger, kjørevei, gang- og sykkelvei, kontor, offentlige bygninger og friareal.  
Gjeldende reguleringsplan med ID 2005 og plannavn Mo (Preben Kragh). Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelse 16.05.1950 .Delarealer Delareal 779 m, formål boliger.  
Reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Eiendommen ligger under Kommunedelplan for Mo og omegn. Ikraftredelsesdato16.06.2014.  
Kommuneplaner under arbeid KDPBU2024. Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.  
Gjeldende kommuneplan kan mottas etter henvendelse til meglerkontor.

Kommunen opplyser om følgende plan under arbeid for eiendom eller nabolag:

Reguleringsplaner:  
Plan 2211 - Detaljregulering for Kaialundveien nordøst, studentboliger og boliger. Hensikten med planen er å bygge nye studentboliger og boliger. Oppstartsmøte er gjennomført, men det er ikke varslet oppstart av planarbeid enda. Forslagsstiller er Student i Nord.

Plan 2194 - Detaljregulering for Myraveien 1. Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av et nytt leilighetsbygg med 10 leiligheter. Det ble varslet oppstart av planarbeid i 2022. Forslagsstiller er Zar Eiendom.

Plan 2199 - Detaljregulering for Moheia Fritidspark. Hensikten med planen er utbygging av nytt undervisningsbasseng, og eventuelt nye arealformål for området. Det ble varslet oppstart i 2022. Forslagsstiller er Rana kommune.

Overordnede arealplaner:  
Kommunedelplan for byutvikling 2024-2034 skal legges fram til sluttbehandling høsten 2025.  
Foreslått arealformål for Skolegata 20E er boligbebyggelse (småhus og konsentrert småhusbebyggelse). Forslagsstiller er Rana kommune.

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

I følge husordensregler for borettslaget må fremleie godkjennes av styret. Borettslaveren har ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller borettslaverne får av hans

framleier, og er pliktig til å gjøre fremleietaker kjent med leievilkårene, slik disse fremgår av leiekontrakten og husordensreglene. Framleiere må ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Leiligheten er p.t. utleid med 1 mnd. oppsigelsestid.

**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**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Leiligheten er p.t. utleid med 1 mnd. oppsigelsestid.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse. Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

**Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver,

men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

**Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder

kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

**Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

**Boligkjøperforsikring**

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

**Meglers vederlag**

Meglerprovisjon 2,2 % av salgssum. I tillegg betales markedsføringspakke kr. 12 000, tilretteleggingshonorar kr. 7 900, 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**

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

**Salgsoppgavedato**

23.02.2026



# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Skolegata 20 E, 8624 MO I RANA

RANA kommune

gnr. 20, bnr. 18, fnr. 211

Andelsnummer 5

## Markedsverdi

1 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m<sup>2</sup> BRA-i: 44 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.08.2025

Rapportdato: 01.09.2025

Oppdragsnr.: 10865-1387

Referansenummer: PD4752

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 3 sertifiserte takstingeniører som påtar seg oppdrag for privatpersoner, meglere, bedrifter og det offentlige.

Kontakt oss for takst på mobil 911 31 448. Firmapost: post@helgelandbbl.no eller til jrh@helgelandbbl.no

### Rapportansvarlig

*John-Roger Hansen*

John-Roger Hansen

Uavhengig Takstingeniør

jr@helgelandbbl.no

911 31 448



Oppdragsnr.: 10865-1387

Befaringsdato: 22.08.2025

Side: 2 av 24

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

**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.

**TG 1**

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

**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.

**TG IU**

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt og utover påpekte anmerkninger i rapporten, kun med forventet bruksslitasje på overflater. Enkelte oppgraderinger må dog påregnes iht. normal elde og slitasje.

Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energioptimering, etc.

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

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

UTVENDIG [Gå til side](#)  
Veggkonstruksjoner av bindingsverk fra byggeår.  
Saltakskonstruksjon som er dekket med steinbelagte stålplater.  
Konstruksjonen er kun beskrevet og ikke vurdert da dette faller inn under borettslagets vedlikeholdsansvar.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.  
Bygningen har malt hovedytterdør med isolerglass og dørspion, malt balkongdør i tre og 2 lags isolerglass.  
Malt ytterdør til utebod.  
Altan i impregnerte materialer og tett rekkverk med adgang fra stue.  
Altanen er ca 6m².  
Felles utvendig trapp i impregnerte materialer opp til svalgang.  
Dette faller inn under borettslagets ansvarsområde.

INNVEDIG [Gå til side](#)  
Det er laminat og parkett på gulvene.  
På veggene er det malt glassfiberstrie.  
Innvendige tak er kledd med himlingsplater.  
Etasjeskillere er av trebjelkelag. Største planavvik er målt til 5mm i gjennom hele stua.  
Ut fra oversikt hentet fra geo.ngu.no ligger boligen i et område med usikker forekomst av radon.  
Kartet viser fire klasser: «særlig høy aktsomhet» (lilla farge), «høy aktsomhet» (rosa farge), «moderat til lav aktsomhet» (gul farge) og «usikker aktsomhet» (grå farge). Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold. I noen områder i Norge er mange boliger målt for radon, i andre få eller ingen. Dette kartet er utviklet ved at kunnskap om andel høye radonkonsentrasjoner i boliger som ligger på kjent geologi er overført til andre områder med tilsvarende geologiske forhold.  
«særlig høy aktsomhet» er en selvstendig klasse som også finnes i egne alunskiferkart. I områder markert med «høy aktsomhet», er det beregnet at minst 20 % av boligene har radonkonsentrasjoner over øvre anbefalte grenseverdi på 200 Bq/m3 i første etasje.

Det er malte formpressede dører.  
Garderobeskap på soverom.

VÅTROM [Gå til side](#)  
Bad  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Badet har malt glassfiberstrie på veggene og himlingsplater i taket.  
Badet har malt vinylbelegg på gulvet med oppbrett på vegg. Gulvet er plant og det er ikke fall til sluk. Det er en oppbrett ved terskel på ca 25mm.  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Innredning med profilerte fronter, nedfelt vask, speil, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin.  
Det er mekanisk avtrekk.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skillevegg mellom gang og bad.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN [Gå til side](#)  
Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte malte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap.  
Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøl/frysenskap og komfyr ved befaring.  
Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.  
Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte malte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap.  
Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøl/frysenskap og komfyr ved befaring.  
Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)  
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på badet. Stoppekran i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast.  
Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og vinduer.  
Avtrekksmuligheter fra kjøkken og bad.  
Leiligheten varmes opp med panelovner og varmekabler i baderomsgulv.  
Varmtvannsberederen er plassert under kjøkkenbenk. Denne er ikke kontrollert da den ikke er tilgjengelig.  
Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i vindfang.  
Det elektriske anlegget ble siste gang kontrollert 11.03.2014. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet, ifølge Linea.  
Boligen har tilfredsstillende antall røykvarslere og brannslukningsapparat, men brannslukningsapparatet er over 10 år.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)  
Byggegrunn, drenering, grunnmur og fundamenter, forstøtningsmur, terrengforhold, utvendig vann- og avløpsledninger er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.



## Beskrivelse av eiendommen

**Markedsvurdering**  
Totalt Bruksareal 48 m²  
Totalt Bruksareal for hoveddel 48 m²  
Totalpris 2 200 000

**Arealer** [Gå til side](#)

**Befaring - og eiendomsopplysninger** [Gå til side](#)  
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 650 000

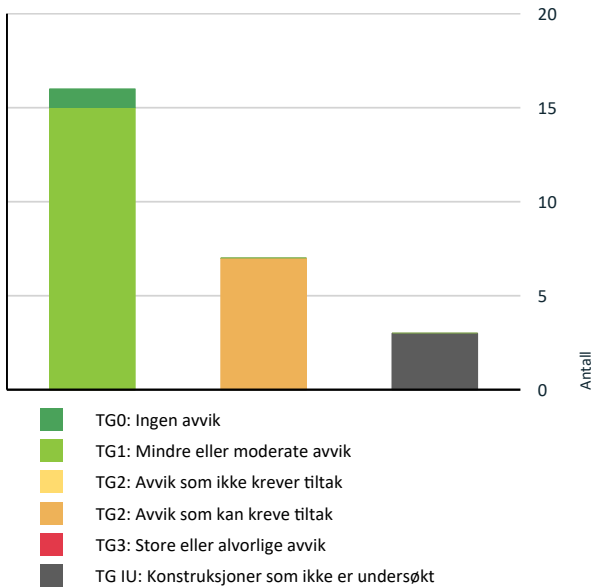
**Forutsetninger og vedlegg** [Gå til side](#)

**Lovlighet** [Gå til side](#)

**Boligbygg med flere boenheter**  
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
Det foreligger tegninger fra 11.06.2003.  
Det foreligger ferdigattest fra 14.07.2004.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### 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 > Tak- og vegg-konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

##### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2004

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### ! TG IU Tak- og vegg-konstruksjoner

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Veggkonstruksjoner av bindingsverk fra byggeår. Saltakskonstruksjon som er tekket med steinbelagte stålplater. Konstruksjonen er kun beskrevet og ikke vurdert da dette faller inn under borettslagets vedlikeholdsansvar.



#### ! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Vindu på soverom ble skiftet av brl. i 2025



#### ! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med isolerglass og dørspion, malt balkongdør i tre og 2 lags isolerglass. Malt ytterdør til utebod.

## Tilstandsrapport



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

Altan i impregnerte materialer og tett rekkverk med adgang fra stue. Altanen er ca 6m².

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde er 90cm. Dagens krav er 100cm.

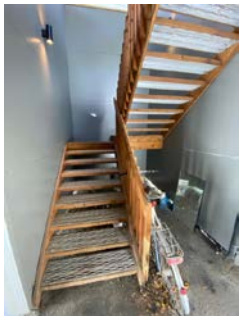
#### Konsekvens/tiltak

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



### TG 1 Utvendige trapper

Felles utvendig trapp i impregnerte materialer opp til svalgang. Dette faller inn under borettslagets ansvarsområde.



## INNVEDIG

### TG 2 Overflater

Det er laminat og parkett på gulvene. På veggene er det malt glassfiberstrie. Innvendige tak er kledd med himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skade i parkett i soverom.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik bør utbedres.

## Tilstandsrapport



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag. Største planavvik er målt til 5mm i gjennom hele stua.

### TG 2 Radon

Ut fra oversikt hentet fra geo.ngu.no ligger boligen i et område med usikker forekomst av radon. Kartet viser fire klasser: «særlig høy aktsomhet» (lilla farge), «høy aktsomhet» (rosa farge), «moderat til lav aktsomhet» (gul farge) og «usikker aktsomhet» (grå farge). Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold. I noen områder i Norge er mange boliger målt for radon, i andre få eller ingen. Dette kartet er utviklet ved at kunnskap om andel høye radonkonsentrasjoner i boliger som ligger på kjent geologi er overført til andre områder med tilsvarende geologiske forhold. «særlig høy aktsomhet» er en selvstendig klasse som også finnes i egne alunskiferkart. I områder markert med «høy aktsomhet», er det beregnet at minst 20 % av boligene har radonkonsentrasjoner over øvre anbefalte grenseverdi på 200 Bq/m³ i første etasje.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



### TG 1 Innvendige dører

Det er malte formpressede dører.

## Tilstandsrapport

Det er ikke fall på gulvet i dusjsone.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.



### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Sluk bør kontrolleres etter rengjøring. Sluket bør rengjøres jevnlig.



### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med profilerte fronter, nedfelt vask, speil, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skillevegg mellom gang og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



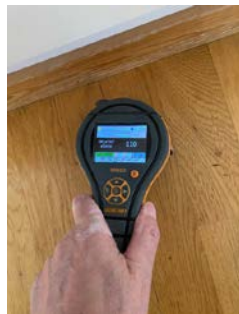
### KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

## Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte malte profilert fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps bløndebatteri. Belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøl/frysescap og komfyr ved befaring. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.



### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på badet. Stoppekran i rørskap.

### Vurdering av avvik:

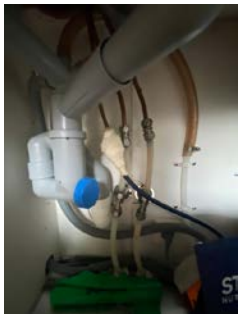
- Det er avvik:

Tilkobling til oppvaskmaskin er tapet under kjøkkenbenk. Det er ikke påvist lekkasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tapet tilkobling bør undersøkes nærmere av fagfolk.



## Tilstandsrapport



### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og vinduer.  
Avtrekksmuligheter fra kjøkken og bad.

### TG 1 Varmesentral

Leiligheten varmes opp med panelovner og varmekabler i baderomsgulv.

### TG IU Varmtvannstank

Varmtvannsberederen er plassert under kjøkkenbenk. Denne er ikke kontrollert da den ikke er tilgjengelig.

### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i vindfang. Det elektriske anlegget ble siste gang kontrollert 11.03.2014. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret avregistrert elvirksomhet, ifølge Linea.

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

### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2004**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Vet ikke. Det er ikke gjort noe med det elektriske anlegget i min tid som eier.**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**  
**Vet ikke. Mest sannsynlig i 2004/2005.**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent Vet ikke.**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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**

### Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det at en autorisert elektriker går over anlegget ved eierskifte.

## Tilstandsrapport



### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har tilfredsstillende antall røykvarslere og brannslukningsapparater.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**  
**Brannslukningsapparat plassert i gangen.**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**  
**Brannslukningsapparat er fra 2004. Dette er borettslagets ansvar.**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**  
**Det er røykvarsler i gang.**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



### TOMTEFORHOLD

#### TG IU Andre tomteforhold

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

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

<

**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      | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |  |
| 1                   | Skolegata 20G ,8624 MO I RANA           |      |            |           |           |           |           |         |  |
|                     | 48 m²                                   | 2004 | 05-01-2025 | 2 170 000 | 2 150 000 | 328 742   | 2 478 742 | 51 640  |  |
| 2                   | Skolegata 13D ,8624 MO I RANA           |      |            |           |           |           |           |         |  |
|                     | 60 m²                                   | 1955 | 12-01-2025 | 2 750 000 | 2 700 000 | 193 405   | 2 893 405 | 48 223  |  |
| 3                   | Skolegata 13A ,8624 MO I RANA           |      |            |           |           |           |           |         |  |
|                     | 64 m²                                   | 1955 | 17-08-2025 | 2 900 000 | 2 800 000 | 226 886   | 3 026 886 | 47 295  |  |
| 4                   | Skolegata 9A ,8624 MO I RANA            |      |            |           |           |           |           |         |  |
|                     | 66 m²                                   | 1954 | 25-06-2025 | 2 800 000 | 2 800 000 | 226 886   | 3 026 886 | 45 862  |  |
| 5                   | Skolegata 20E ,8624 MO I RANA           |      |            |           |           |           |           |         |  |
|                     | 44 m²                                   | 2004 | 05-03-2024 | 1 750 000 | 1 650 000 | 339 645   | 1 989 645 | 45 219  |  |
| 6                   | Skolegata 11A ,8624 MO I RANA           |      |            |           |           |           |           |         |  |
|                     | 66 m²                                   | 1954 | 08-05-2025 | 2 600 000 | 2 600 000 | 226 886   | 2 826 886 | 42 832  |  |
| 7                   | Per Hellerviks gate 10A ,8624 MO I RANA |      |            |           |           |           |           |         |  |
|                     | 66 m²                                   | 1954 | 29-09-2024 | 2 250 000 | 2 300 000 | 198 813   | 2 498 813 | 37 861  |  |
| 8                   | Skolegata 11A ,8624 MO I RANA           |      |            |           |           |           |           |         |  |
|                     | 67 m²                                   | 1951 | 05-03-2025 | 2 400 000 | 2 200 000 | 226 886   | 2 426 886 | 36 222  |  |

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

## Beregninger

| Årlige kostnader                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |     |   |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---|-----------|
| Felleskostnader                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Kr. |   | 82 104    |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Kr. |   | 82 000    |
| Teknisk verdi bygninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |     |   |           |
| Boligbygg med flere boenheter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |     |   |           |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Kr. |   | 2 150 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Kr. | - | 410 000   |
| Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Kr. |   | 1 750 000 |
| Sum teknisk verdi bygninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Kr. |   | 1 750 000 |
| 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. |   | 900 000   |
| Beregnet tomteverdi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Kr. |   | 900 000   |
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |     |   |           |
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Kr. |   | 2 650 000 |

# 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

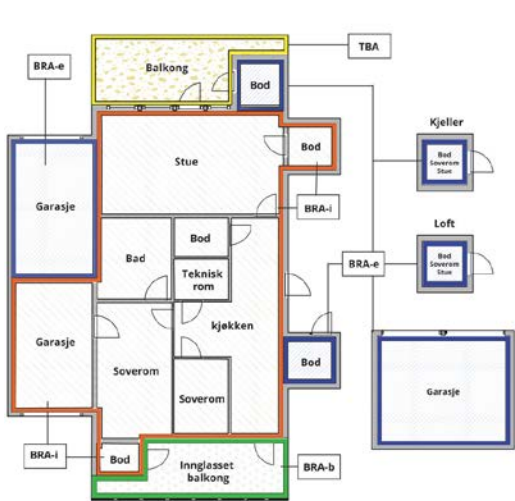
## Hva er måleverdig areal?

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.

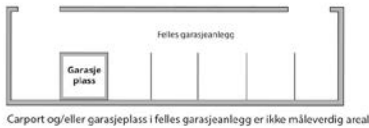
## Hva er bruksareal?

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

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



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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje    | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|           | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2. Etasje | 44                         | 4                           |                            | 48  | 6                               |
| SUM       | 44                         | 4                           |                            |     | 6                               |
| SUM BRA   | 48                         |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2. Etasje | Vindfang, Gang, Soverom, Bad, Stue, Kjøkken | Bod                         |                            |

## Kommentar

Eksternt areal (BRA-e) er en utebod i 2. etasje på ca 4m². Åpent areal (TBA) er en altan på 6m².

## Lovlighet

## Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger tegninger fra 11.06.2003. Det foreligger ferdigattest fra 14.07.2004.

## Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

## Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                               | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 44         | 0          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

| Befaring  |                   |               |
|-----------|-------------------|---------------|
| Dato      | Til stede         | Rolle         |
| 22.8.2025 | John-Roger Hansen | Takstingeniør |
|           | Olaf Karstensen   | Takstingeniør |

| Matrikkeldata                 |      |      |               |      |                 |                            |            |
|-------------------------------|------|------|---------------|------|-----------------|----------------------------|------------|
| Kommune                       | gnr. | bnr. | fnr.          | snr. | Areal           | Kilde                      | Eieforhold |
| 1833 RANA                     | 20   | 18   | 211           | 0    | 778.9 m²        | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Festet     |
| Adresse                       |      |      | Festekontrakt |      | Neste justering |                            | Utløpsdato |
| Skolegata 20 E                |      |      |               |      |                 |                            |            |
| Hjemmelshaver                 |      |      |               |      |                 |                            |            |
| Øvre Sørlandsveien Borettslag |      |      |               |      |                 |                            |            |

| Andelsobjekt                      |           |           |                  |                           |
|-----------------------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| Boligselskap                      | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
| /ØVRE SØRLANDSVEIEN<br>BORETTSLAG | 986970983 |           | Helgeland BBL.   | Hagen Ingela Hjartøy      |

| Innskudd, pålydende mm |           |            |                      |            |                    |            |                    |
|------------------------|-----------|------------|----------------------|------------|--------------------|------------|--------------------|
| Andelsnummer           | Pålydende |            | Opprinnelig innskudd |            | Andel fellesformue |            | Andel fellesgjeld  |
| 5                      | 100       | 31.12.2024 | 305 000              | 31.12.2024 | 38 210             | 31.12.2024 | 328 075 31.12.2024 |

| Årsregnskap          |      |                                               |             |
|----------------------|------|-----------------------------------------------|-------------|
| Regnskapsår          | 2024 | Samlet aksjekapital:                          | 2 327 488   |
| Omløpsmidler:        |      | 450 510 Samlet innskuddskapital:              | 2 380 000   |
| Kortsiktig gjeld (-) | -    | 147 419 Langsiktig gjeld (+):                 | + 2 615 603 |
| Disponible midler:   |      | 303 091 Langsiktig gjeld og innskuddskapital: | 4 995 603   |

**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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beliggenhet</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Sentrumsnær leilighet som ligger i Øvre Sørlandsveien borettslag. Gåavstand til det meste av hva Mo i Rana har å tilby som butikker, restauranter, kino og teater, badeland og idrettsanlegg, skoler og barnehage, samt kollektivtransport som buss og tog.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Adkomstvei</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Tilknytning vann</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Tilknytning avløp</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Regulering</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Plannavn: Mo (Preben Kragh) Reguleringsformål: Boliger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Om tomten</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Festet tomt på 823,5m². Flat tomt med parkeringsplasser og litt plen og beplantning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Tinglyste/andre forhold</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Kabel-TV: Signal Bredbånd AS - Altibox-avtale. Dekoder følger leilighet ved salg, selger må si opp sin tilknytning ved flytting. Ny beboer må betale kr 500 for tilknytning Signal Bredbånd. Parkeringsplass på tomten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Kommuneplan</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Eiendommen ligger under Kommunedelplan for Mo og omegn. Ikraftredelsesdato16.06.2014.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Konsesjonsplikt</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Servitutter</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Heftelser</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Forkjøpsrett</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Forkjøpsrett for medlemmer i Helgeland BBL.<br>Ansiennitetsregler: 1. Andelseiere i Øvre Sørlandsveien borettslag 2. Medlemmer i Helgeland BBL eller felles ansiennitet.<br><br>Det er to måter avklare forkjøpsrett på.<br>Forhåndsavklaring:<br>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.<br><br>Fastprisavklaring:<br>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. |
| <b>Bebyggelsen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2 roms endeleilighet i 2. etasje i flermannsbolig.<br>Bebyggelse i nærområdet består av en blanding av blokker, småhusbebyggelse og kommunale bygg.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

Siste hjemmelsovergang

År  
2004

Forsikring

| Selskap                                                                        | Avtalenr | Type      | Forsikringssum | Årlig premie |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|----------------|--------------|
| IF skadeforsikring                                                             | SP563262 | Fullverdi | 18 950 796     | 36 973       |
| <b>Kommentar</b><br>Gjelder for hele brl.<br>Betales over mnd. felleskostnader |          |           |                |              |

Kilder og vedlegg

| Dokumenter                  |            |           |             |       |         |
|-----------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Beskrivelse                 | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring               | 15.08.2025 |           | Gjennomgått | 7     | Nei     |
| Energiattest                | 27.05.2021 |           | Gjennomgått | 6     | Ja      |
| Vedtekter                   |            |           | Gjennomgått | 11    | Nei     |
| Boligopplysninger           | 13.08.2025 |           | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| Ferdigattest                | 14.07.2004 |           | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Husordensregler             |            |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Kommunedelplan Mo og omegn  | 03.02.2016 |           | Gjennomgått | 21    | Nei     |
| Kommuneplankart             | 13.08.2025 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Bekreftelse på formuesverdi | 13.08.2025 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Matrikkelkart               | 13.08.2025 |           | Gjennomgått | 3     | Nei     |
| Planforslag                 | 13.08.2025 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Reguleringsplankart         | 13.08.2025 |           | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| Protokoll                   | 05.03.2025 |           | Gjennomgått | 3     | Nei     |
| Rapport Linea               | 27.08.2025 |           | Gjennomgått | 1     | Ja      |
| Tegninger                   |            |           | Gjennomgått | 4     | Nei     |
| Innkalling gen.forsamling   | 17.02.2025 |           | Gjennomgått | 18    | Nei     |
| Utskrift borettslagsandeler | 15.08.2025 |           | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| Utskrift fast eiendom       | 28.07.2025 |           | Gjennomgått | 3     | Nei     |
| Egenerklæring el.anlegg     | 28.08.2025 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 01.09.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## 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 funksjonspøving 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 insiden 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.

## 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/PD4752>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| Adresse               | Skolegata 20 E |
| Postnr                | 8624           |
| Sted                  | Mo i Rana      |
| Andels-/leilighetsnr. | 5 /            |
| Gnr.                  | 20             |
| Bnr.                  | 18             |
| Seksjonsnr.           |                |
| Festenr.              |                |
| Bygn. nr.             |                |
| Bolignr.              | 5              |
| Merkenr.              | A2021-1269481  |
| Dato                  | 27.05.2021     |



|            |                  |
|------------|------------------|
| Innmekt av | Benthe Gundersen |
|------------|------------------|

Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Redusér innnetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

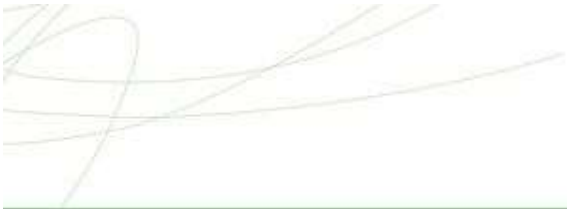
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

#### - Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

|                          |                                        |
|--------------------------|----------------------------------------|
| Registrering:            | Attest utstedt med enkel registrering. |
| Bygningskategori:        | Boligblokker                           |
| Bygningstype:            | Leilighet                              |
| Byggeår:                 | 2004                                   |
| Bygningsmateriale:       | Tre                                    |
| BRA:                     | 51                                     |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 1                                      |
| Detaljert vegger:        | Nei                                    |
| Detaljert vindu:         | Nei                                    |

|                           |                                       |
|---------------------------|---------------------------------------|
| Teknisk installasjon      |                                       |
| Oppvarming:               | Elektrisitet                          |
| Ventilasjon:              | Kun naturlig                          |
| Detaljerings varmesystem: | Elektriske ovner og/eller varmekabler |

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



|                                                   |             |
|---------------------------------------------------|-------------|
| Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1) |             |
| Adresse: Skolegata 20 E                           | Gnr: 20     |
| Postnr/Sted: 8624 Mo i Rana                       | Bnr: 18     |
| Leilighetsnummer:                                 | Seksjonsnr: |
| Bolignr: 5                                        | Festenr:    |
| Dato: 27.05.2021 11:47:34                         | Bygnnr:     |
| Energimerkenummer: A2021-1269481                  |             |
| Ansvarlig for energiattesten:                     |             |
| Energimerking er utført av: Benthe Gundersen      |             |

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



Returadresse:  
Postboks 702  
8654 Mosjøen

Dato: 27.08.2025  
Vår ref.: Rune Larsen Aune    **Saksnummer: 114771**

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

**Forespørsel om elektrisk anlegg i Skolegata 20, 8624 MO I RANA.**

Navn nettkunde:            HAGEN INGELA HJARTØY  
Målernummer:            6970631401090967  
Anlegget ble sist kontrollert: 11.03.2014  
Kontrollresultat:            Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen  
Det lokale eltilsyn

*Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur*

Rune Larsen Aune  
Tilsynsingeniør

Linea AS  
Postboks 702  
8654 Mosjøen

Besøksadresse:  
Industrivegen 7  
8657 Mosjøen

www.linea.no  
post@linea.no  
+47 751 00 400

Org.nr.: 917 424 799  
Side 1 av 1



John-Roger Hansen  
Takstmann MNT  
Postboks 1013, 8602 Mo i Rana

[irh@helgelandbbl.no](mailto:irh@helgelandbbl.no)

Helgeland BBL

E-post:

Tlf: 911 31 448  
Org.nr: 948 205 149

**Tilstandsrapport brukt bolig – el. Installasjon NS 3600**

Boligadresse: Skolegata 20E 8624 Mo i Rana

Spørsmål til eier.

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

Vet ikke. Mest sannsynlig i 2004/2005.

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

Vet ikke. Det er ikke gjort noe med det elektriske anlegget i min tid som eier.

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter

1.1.1999?

Vet ikke. Mest sannsynlig i  
2004/2005.

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

Vet ikke.

Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei.

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

Nei.

Dato og signatur:  
Ingéla Hjartøy Hagen 28/08/25

Helgeland BBL  
Postboks 1013  
8602 Mo i Rana

Telefon: 75 13 70 00  
E-post:  
[post@helgelandbbl.no](mailto:post@helgelandbbl.no)

Org. no. NO 948 205 149  
Banknr: 5387.05.21576  
Web: [www.helgelandbbl.no](http://www.helgelandbbl.no)

Del av Norske  
Boligbyggelag



# 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          | Ingela Hjørtøy Hagen                                                                                                                                                                                |
| Boligen          | <ul style="list-style-type: none"><li>• Boligen ble kjøpt 2024</li><li>• Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene</li><li>• Boligselger har <b>ikke</b> kjøpt boligselgerforsikring</li></ul> |
| Skolegata 20E    |                                                                                                                                                                                                     |
| 8624 MO I RANA   |                                                                                                                                                                                                     |
| 1833-20/18/211/0 |                                                                                                                                                                                                     |



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Intallasjonavnytttoalett, ny skjenk og vask, nytt speil og et nyere dusjkabinett. Arbeidet ble utført av tidligere snekker/rørlegger (nå pensjonert.)
- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Tekniske installasjoner



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Real EF

Beskrivelse av arbeidet: Nytt vindu installert på soverom.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ola Wiik S nberg

Dato utkj rt: 20.01.26 Side 1 av 2

|                                 |            |                       |
|---------------------------------|------------|-----------------------|
|   vre S nrlandsveien borettslag | V  r ref.: | 38/5                  |
| S kolegata 20 E                 | Type:      | Borettslag tilknyttet |
| 8624 MO I RANA                  | Eiere:     | Ing- la H rt y Hagen  |
| Organisasjonsnr: 986 970 983    | Andelsnr:  | 5                     |

1: Felleskostnader

|                                            |                          |
|--------------------------------------------|--------------------------|
| Tot. innev. m   ned:                       | 6 768                    |
| Boligselskap er tilknyttet sikringsordning |                          |
| Felleskostnader:                           | Fellesutgifter           |
|                                            | A-konto rente Husbanken  |
|                                            | A-konto avdrag Husbanken |

Sikring mot tap av felleskostnader i S kdeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS org.nr. 998102391 fra 01.01.2013.  
Oppsigelse f  r 1.des med virkning fra kommende   rsskifte.

Ved salg avregnes renter og avdrag p   finansdel

2: Registrerte endringer felleskostnader

|                  |                          |                  |       |
|------------------|--------------------------|------------------|-------|
| Neste endring:   | 01.02.2026               | Tot. utg. i kr.: | 6 844 |
| Felleskostnader: | Fellesutgifter           |                  | 3 866 |
|                  | A-konto rente Husbanken  |                  | 917   |
|                  | A-konto avdrag Husbanken |                  | 2 061 |

3: Fellesgjeld

|                             |              |                          |           |
|-----------------------------|--------------|--------------------------|-----------|
| Ajourf. Andel f.gj. (   n): | 290 848      | Gjeld siste   rsoppg.:   | 328 075   |
| Klient ajourf.    n:        | 2 325 159,27 | Klient gj. s.   rsoppg.: | 2 622 812 |

Spesifikasjon av    n:

L   nenummer: 15317498, Husbanken

Annuitets   n, 2 terminer per    r.  
Rentesats per 20.01.2026: 4.15% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 18  
Saldo per 20.01.2026: 2 134 535  
Andel av saldo: 266 817  
F  rste termin: 01.07.2012F  rste avdrag: 01.01.2013 ( siste termin 01.01.2035 )  
Flytende rente, endr hver 2 mnd  
IN-   n som kan individuelt nedbetales i hh. til avtale

L   nenummer: 16365895957, DNB Bank ASA

Annuitets   n, 2 terminer per    r.  
Rentesats per 20.01.2026: 5.35% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 23  
Saldo per 20.01.2026: 190 624  
Andel av saldo: 24 032  
F  rste termin/f  rste avdrag: 30.12.2022 ( siste termin 30.06.2037 )  
Flytende rente

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ola Wiik S nberg

Dato utkj rt: 20.01.26 Side 2 av 2

|                                 |            |                       |
|---------------------------------|------------|-----------------------|
|   vre S nrlandsveien borettslag | V  r ref.: | 38/5                  |
| S kolegata 20 E                 | Type:      | Borettslag tilknyttet |
| 8624 MO I RANA                  | Eiere:     | Ing- la H rt y Hagen  |
| Organisasjonsnr: 986 970 983    |            |                       |

3: Fellesgjeld

Vedlikehold, maling

Boligopplysninger:

|                                 |             |                       |                   |             |
|---------------------------------|-------------|-----------------------|-------------------|-------------|
| Saksbehandler: Kristin Simonsen |             | Dato utkjrt: 13.08.25 |                   | Side 1 av 2 |
| ðvre Snglandsveien borettslag   | V³ r ref.:  | 38/5                  | Fjdselsdato eier: | 25.07.1997  |
| S kolegata 20 E                 | Type:       | Borettslag tilknyttet |                   |             |
| 8624 MO I RANA                  | Eiere:      | Ing- la Hjartny Hagen |                   |             |
| Organisasjonsnr:                | 986 970 983 | Andelsnr:             | 5                 |             |

1: Felleskostnader

|                                                                                                                                                                                                |                          |       |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------|--|
| Tot. innev. m³ ned:                                                                                                                                                                            | 6 842                    |       |  |
| Boligselskap er tilknyttet sikringsordning                                                                                                                                                     |                          |       |  |
| Felleskostnader:                                                                                                                                                                               | Fellesutgifter           | 3 790 |  |
|                                                                                                                                                                                                | A-konto rente Husbanken  | 1 071 |  |
|                                                                                                                                                                                                | A-konto avdrag Husbanken | 1 981 |  |
| Sikring mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS org.nr: 998102391 fra 01.01.2013. Oppsigelse frjr 1.des med virkning fra kommende ³ rsskifte. |                          |       |  |
| Ved salg avregnes renter og avdrag p³ finansdel                                                                                                                                                |                          |       |  |

3: Fellesgjeld

|                                                                                |              |                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------|-----------|
| Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):                                                    | 303 581      | Gjeld siste ³ rsoppg.:   | 328 075   |
| Klient ajourf. l³ n:                                                           | 2 426 973,99 | Klient gj. s. ³ rsoppg.: | 2 622 812 |
| Spesifikasjon av l³ n:                                                         |              |                          |           |
| L³ nenummer: 15317498, Husbanken                                               |              |                          |           |
| Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.                                             |              |                          |           |
| Rentesats per 13.08.2025: 4.56% pa.                                            |              |                          |           |
| Antall terminer til innfrielse: 19                                             |              |                          |           |
| Saldo per 13.08.2025: 2 230 418                                                |              |                          |           |
| Andel av saldo: 278 802                                                        |              |                          |           |
| Fjrste termin: 01.07.2012Fjrste avdrag: 01.01.2013 ( siste termin 01.01.2035 ) |              |                          |           |
| Flytende rente, endr hver 2 mnd                                                |              |                          |           |
| IN-l³ n som kan individuelt nedbetales i hh. til avtale                        |              |                          |           |

|                                                                     |  |  |  |
|---------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| L³ nenummer: 16365895957, DNB Bank ASA                              |  |  |  |
| Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.                                  |  |  |  |
| Rentesats per 13.08.2025: 5.6% pa.                                  |  |  |  |
| Antall terminer til innfrielse: 24                                  |  |  |  |
| Saldo per 13.08.2025: 196 556                                       |  |  |  |
| Andel av saldo: 24 779                                              |  |  |  |
| Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.12.2022 ( siste termin 30.06.2037 ) |  |  |  |
| Flytende rente                                                      |  |  |  |
| Vedlikehold, maling                                                 |  |  |  |

4: SNrskilte opplysninger

|               |                              |
|---------------|------------------------------|
| Klausuler:    |                              |
| Styreleder:   | Anette Mjllersen Bjrgm³      |
| Adresse:      | Nygata 8                     |
| Postnr/-sted: | 8618 MO I RANA               |
| Telefon:      | Mob.: 95041417               |
| E-post:       | ovresorlandsvn.br1@ helbo.no |

6: Ligning - 2024

|               |        |           |         |                  |       |
|---------------|--------|-----------|---------|------------------|-------|
| Annen formue: | 38 210 | Gjeld:    | 328 075 | Andre inntekter: | 1 992 |
|               |        | Utgifter: | 15 600  |                  |       |

7: P³ lydende

|             |     |                       |         |
|-------------|-----|-----------------------|---------|
| P³ lydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 305 000 |
| Andelsnr:   | 5   | Partialobligasjonsnr: | 5       |

8: Bygning/eiendom

|           |      |
|-----------|------|
| Bygge³ r: | 2004 |
|-----------|------|

Boligopplysninger:

|                                 |             |                       |                   |             |
|---------------------------------|-------------|-----------------------|-------------------|-------------|
| Saksbehandler: Kristin Simonsen |             | Dato utkjrt: 13.08.25 |                   | Side 2 av 2 |
| ðvre Snglandsveien borettslag   | V³ r ref.:  | 38/5                  | Fjdselsdato eier: | 25.07.1997  |
| S kolegata 20 E                 | Type:       | Borettslag tilknyttet |                   |             |
| 8624 MO I RANA                  | Eiere:      | Ing- la Hjartny Hagen |                   |             |
| Organisasjonsnr:                | 986 970 983 |                       |                   |             |

8: Bygning/eiendom

|                            |        |             |       |
|----------------------------|--------|-------------|-------|
| G³ rds/bruksnr: 20/18/211  |        |             |       |
| Bygningstype: 8-mannsbolig |        |             |       |
| Feste/eiet tomt:           | Festet | Tomteareal: | 823.5 |
| j rlig festeavgift:721,00  |        |             |       |
| Avg. reguleres: 19.07.2034 |        |             |       |

9: Forsikring

|              |                    |           |          |
|--------------|--------------------|-----------|----------|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring | Polisenr: | SP563262 |
|--------------|--------------------|-----------|----------|

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

|                                                    |                           |                     |              |
|----------------------------------------------------|---------------------------|---------------------|--------------|
| Ferdigstillt:                                      | 09.07.2004                | Fjrste innflytting: | 09.07.2004   |
| E tasje:                                           | 2                         | Oppvarmingstype:    | Uspesifisert |
| Heis:                                              | Nei                       |                     |              |
| Parkeringstype:                                    | Uspesifisert parkering () |                     |              |
| Systeml³ s:                                        | Nei                       | Antall rom:         | 2            |
| Husdyrhold:                                        | J a                       | Oppr. antall rom:   | 2            |
| Livsljpp standard:                                 | Nei                       | Kategori:           | 2-roms       |
| Ansiennitetsregler: 1 - Andelseiere i borettslaget |                           |                     |              |
| 2 - Felles ansiennitet                             |                           |                     |              |
| 2 - Medlem i Helgeland BBL                         |                           |                     |              |

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

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Øvre Sørlandsveien borettslag onsdag 05.03.2025 kl. 16:00 - Helbo`s lokaler i O.T.Olsensgate 7, 2 etg.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**  
Som møteleder velges Vilde Fagerheim, Helgeland BBL

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**  
Som sekretær velges: Vilde Fagerheim, Helgeland BBL

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

**Vedtak:**  
Til å signere protokollen velges: Anette Møllersen Bjørnå

### 1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

**Vedtak:**  
Av lagets andelseiere møtte 3 personer, alle med stemmerett. Det forelå ingen fullmakter.

Til sammen 3 stemmer.

### 1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Vedtak:**  
Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

## 2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

**Vedtak:**  
Styrets informasjon tas til orientering.

## 3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

**Vedtak:**  
Årsregnskapet godkjennes.

## 4. Valg i henhold til vedtekter

### 4.1 Styremedlem for 2 år

På valg er: Ida Christin Lyngved og Stina Marie Strand Gabrielsen

**Vedtak:**  
Som styremedlem velges: Ida Christin Lyngved og Stina Marie Strand Gabrielsen

### 4.2 Varamedlem for 1 år

På valg er:

**Vedtak:**  
Det ble ikke valgt varamedlem til styret

### 4.3 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:**  
Delegat: Anette Møllersen Bjørnå

Varadelegat: Stina Marie Strand Gabrielsen

## 5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden onsdag 20.03.2024 til onsdag 05.03.2025.

**Vedtak:**  
Styrets godtgjørelse videreføres med kr 6000,- til styreleder og kr 3000,- til styremedlemmene.

Protokoll for Øvre Sørlandsveien borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                |                                 |            |
|----------------|---------------------------------|------------|
| Møteleder      | Vilde Fagerheim (sign.)         | 05.03.2025 |
| Protokollvitne | Anette Møllersen Bjørnå (sign.) | 05.03.2025 |

Til eierne i  
Øvre Sørlandsveien borettslag



Innkalling til Generalforsamling

Onsdag 05.03.2025 Kl. 16:00

Møtested:  
Helbo`s lokaler i O.T.Olsensgate 7, 2 etg



**Innkalling til generalforsamling i Øvre  
Sørlandsveien borettslag**

Det innkalles til ordinær generalforsamling onsdag 05.03.2025 16:00 i Helbo`s lokaler i O.T.Olsensgate 7, 2 etg

**Til behandling foreligger følgende saker**

1 Konstituering

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

2 Informasjon fra styret / årsrapport

3 Årsregnskap 2024 med revisors beretning

4 Valg i henhold til vedtekter

- 4.1 Styremedlem for 2 år
- 4.2 Varamedlem for 1 år
- 4.3 Delegert(e) til HELBO's generalforsamling med varadelegert(e)

5 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

21.02.2025

Øvre Sørlandsveien borettslag

Anette Møllersen Bjørnå

Styreleder

**1. Konstituering**

**1.1 Valg av møteleder**

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

**1.2 Valg av sekretær**

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

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

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

**1.4 Registrering av stemmeberettigede**

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

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

Til sammen . stemmer.

**1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste**

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

**2. Informasjon fra styret / årsrapport**

Styrets årsrapport følger vedlagt.

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

**3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning**

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes.

**4. Valg i henhold til vedtekter**

**4.1 Styremedlem for 2 år**

På valg er: Ida Christin Lyngved og Stina Marie Strand Gabrielsen

**4.2 Varamedlem for 1 år**

På valg er:

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

Generalforsamlingen kan velge delegert(e) og varadelegert(e). Det kan velges en

delegert og varadelegert pr. påbegynte 70 andeler i borettslaget. Valg kan foretas blant alle andelseiere i borettslaget.

5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden onsdag 20.03.2024 til onsdag 05.03.2025.

Årsrapport Øvre Sørlandsveien borettslag 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Anette Møllersen Bjørnå  
Styremedlem, Stina Marie Strand Gabrielsen  
Styremedlem, Ida Cathrin Lyngved  
Varamedlem styre, . Ingen

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

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

Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

Det er utført vanlig styrearbeid i perioden.

Lagets drift og økonomi

Øvre Sørlandsveien borettslag består av 8 leiligheter og ligger i Rana kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP563262.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 21.02.2025

For Styret i Øvre Sørlandsveien borettslag

Anette Møllersen Bjørnå

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.02.2025

Resultatregnskap 2024 Øvre Sørlandsveien borettslag

|                                             | Note | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|---------------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>INNETEKTER</b>                           |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevde felleskostnader                   |      | 302 016          | 302 016          | 302 022          | 382 063          |
| IN andel renter og avdrag                   |      | 291 224          | 265 959          | 286 287          | 287 718          |
| Sum inntekter                               |      | 593 240          | 567 975          | 588 309          | 669 781          |
| <b>KOSTNADER</b>                            |      |                  |                  |                  |                  |
| Personalkostnader                           | 1    | 612              | 663              | 510              | 510              |
| Styrehonorar                                | 2    | 12 000           | 13 000           | 13 000           | 13 000           |
| Revisjonshonorar                            | 3    | 5 288            | 4 088            | 4 500            | 6 000            |
| Forretningsførerhonorar                     |      | 41 060           | 40 184           | 41 100           | 42 100           |
| Fakturerte vaktmestertjenester              |      | 49 594           | 16 233           | 30 000           | 30 000           |
| Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester |      | 1 569            | 1 569            | 2 000            | 2 000            |
| Kontingent boligbyggelag                    |      | 3 600            | 3 200            | 3 200            | 3 200            |
| Drift/vedlikehold                           | 4    | 32 078           | 32 553           | 42 500           | 42 500           |
| Kabel-tv/internett                          |      | 50 304           | 47 904           | 47 904           | 50 200           |
| Forsikringer                                | 5    | 32 372           | 29 295           | 32 371           | 37 000           |
| Kommunale avgifter                          |      | 116 506          | 106 601          | 115 274          | 126 130          |
| Festeavgift                                 |      | 721              | 771              | 772              | 772              |
| Fellesstrøm                                 |      | 320              | 308              | 300              | 300              |
| Verktøy, driftsmateriell, inventar          |      | 190              | 0                | 2 000            | 2 000            |
| Kontorrekvisita, trykksaker                 |      | 376              | 274              | 600              | 600              |
| Telefon og porto                            |      | 125              | 326              | 750              | 750              |
| Andre driftskostnader                       | 6    | 3 521            | 1 797            | 3 000            | 3 000            |
| Sum kostnader                               |      | 350 235          | 298 765          | 339 781          | 360 062          |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>                       |      | <b>243 005</b>   | <b>269 210</b>   | <b>248 528</b>   | <b>309 719</b>   |
| <b>FINANSINNTEKT. OG -KOST</b>              |      |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekter                              |      | 15 804           | 19 847           | 500              | 1 000            |
| Rentekostnader                              |      | 124 697          | 92 114           | 105 228          | 116 828          |
| RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.       |      | -108 893         | -72 267          | -104 728         | -115 828         |
| RESULTAT                                    |      | 134 112          | 196 943          | 143 800          | 193 891          |
| Overført til egenkapital                    |      | 134 112          | 196 943          | 0                | 0                |

Balanse 2024 Øvre Sørlandsveien borettslag orgnr: 986 970 983

|                                  | Note | 2024             | 2023             |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |      |                  |                  |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |      |                  |                  |
| Bygninger                        |      | 7 020 000        | 7 020 000        |
| Sum varige driftsmidler          | 7    | 7 020 000        | 7 020 000        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |      |                  |                  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |      | <b>7 020 000</b> | <b>7 020 000</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |      |                  |                  |
| <b>Fordringer</b>                |      |                  |                  |
| Husleierestanse                  |      | 1 913            | 16 215           |
| Periodisering kostnader          |      | 36 973           | 32 372           |
| <b>Bankinnskudd</b>              |      |                  |                  |
| Bankinnskudd                     | 8    | 411 625          | 398 267          |
| Sum omløpsmidler                 |      | 450 510          | 446 855          |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>7 470 510</b> | <b>7 466 855</b> |

|                                      | Note | 2024      | 2023      |
|--------------------------------------|------|-----------|-----------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |           |           |
| <b>EGENKAPITAL</b>                   |      |           |           |
| Andelskapital                        |      | 800       | 800       |
| Opptjent egenkapital                 |      | 2 326 688 | 2 192 577 |
| Sum egenkapital                      | 9    | 2 327 488 | 2 193 377 |
| <b>GJELD</b>                         |      |           |           |
| <b>Avsetninger for forpliktelser</b> |      |           |           |
| <b>Langsiktig gjeld</b>              |      |           |           |
| Pantelån                             | 10   | 2 615 603 | 2 805 491 |
| Borettsinnskudd                      | 11   | 2 380 000 | 2 380 000 |
| Sum langsiktig gjeld                 |      | 4 995 603 | 5 185 491 |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>              |      |           |           |
| Forskuddsbetalte felleskostnader     |      | 7 598     | 0         |
| Mellomregning                        |      | 0         | 18        |
| Leverandørgjeld                      |      | 82 357    | 42 372    |
| Påløpte renter                       |      | 57 144    | 45 289    |
| Annen kortsiktig gjeld               |      | 320       | 308       |
| Sum kortsiktig gjeld                 |      | 147 419   | 87 987    |
| Sum gjeld                            |      | 5 143 022 | 5 273 478 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD             |      | 7 470 510 | 7 466 855 |
| Pantstillelser                       | 12   | 4 995 603 | 5 185 491 |

Øvre Sørlandsveien borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Anette Møllersen Bjørnå  
Styreleder

Stina Marie Strand Gabrielsen  
Styremedlem

Ida Cathrin Lyngved  
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Note 1 - Personalkostnader

|                         | 2024 | 2023 |
|-------------------------|------|------|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 612  | 663  |
| Sum                     | 612  | 663  |

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte pr. 31.12.

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonoraret er kr 12 000,-, herav kr 6 000,- til styreleder.

Note 3 - Revisjon

|               | 2024  | 2023  |
|---------------|-------|-------|
| 6700 Revisjon | 5 288 | 4 088 |
| Sum           | 5 288 | 4 088 |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Drift/vedlikehold

|                                         | 2024   | 2023   |
|-----------------------------------------|--------|--------|
| 6601 Drift/vedlikehold bygg             | 2 808  | 0      |
| 6602 Drift/vedlikehold VVS              | 7 663  | 0      |
| 6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg | 21 606 | 22 553 |
| 6630 Egenandel forsikringsskader        | 0      | 10 000 |
| Sum                                     | 32 078 | 32 553 |

Drift/vedlikehold

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

Note 5 - Forsikringer

|                         | 2024   | 2023   |
|-------------------------|--------|--------|
| 7500 Forsikringspremier | 32 372 | 29 295 |
| Sum                     | 32 372 | 29 295 |

Borettslagenes Sikringsordning

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

Note 6 - Andre driftskostnader

|                                | 2024  | 2023  |
|--------------------------------|-------|-------|
| 7720 Generalforsamling         | 1 943 | 586   |
| 7770 Bankgebyr, betalingsgebyr | 1 578 | 1 211 |
| Sum                            | 3 521 | 1 797 |

Note 7 - Varige driftsmidler

| Navn                    | Ansk.kost | Regnsk.verdi 01.01. | Tilg./avgang | Årets avskrivning | Regnsk.verdi 31.12. | Ansk.år |
|-------------------------|-----------|---------------------|--------------|-------------------|---------------------|---------|
| Bygninger               | 7 020 000 | 7 020 000           |              |                   | 7 020 000           | 2004    |
| Sum varige driftsmidler | 7 020 000 | 7 020 000           |              |                   | 7 020 000           |         |

Bygninger, avskrivning

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

Note 8 - Bankinnskudd

|                                | 2024    | 2023    |
|--------------------------------|---------|---------|
| 1920 Driftskonto 5387.06.01243 | 411 625 | 398 267 |
| Sum                            | 411 625 | 398 267 |

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

Note 9 - Egenkapital

|                                          | 2024      | 2023      |
|------------------------------------------|-----------|-----------|
| Andelskapital                            | 800       | 800       |
| Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01. | 2 192 577 | 1 995 634 |
| Årets resultat                           | 134 112   | 196 943   |
| Sum egenkapital pr. 31.12.               | 2 327 488 | 2 193 377 |

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 8.

Note 10 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

|                        |                     |                                                      |
|------------------------|---------------------|------------------------------------------------------|
| Kreditor:              | DNB Bank ASA        | Husbanken                                            |
| Formål:                | Vedlikehold, maling | Bygninger                                            |
| Lånenummer:            | 16365895957         | 15317498                                             |
| Lånetype:              | Annuitet            | Annuitet                                             |
| Opptaksår:             | 2022                | 2004                                                 |
| Rentesats:             | 5.80 %              | 4.705 %                                              |
| Betingelser:           | Flytende rente      | 2 mnd rente endr. 1. annen hver mnd (margin endring) |
| Beregnet innfridd:     | 30.06.2037          | 01.01.2035                                           |
| Opprinnelig lånebeløp: | 230 000             | 4 640 000                                            |
| Lånesaldo 01.01:       | 212 959             | 2 592 532                                            |
| Avdrag i perioden:     | 10 767              | 179 121                                              |
| Lånesaldo 31.12:       | 202 192             | 2 413 411                                            |
| Saldo 5 år frem i tid: | 138 073             | 1 408 427                                            |

Pantegjeld

|                                                                   |              |                   |                 |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
|                                                                   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15317498    | 8            | 301 676           | 2 413 408       |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365895957 | 2            | 26 354            | 52 708          |
|                                                                   | 2            | 25 490            | 50 980          |
|                                                                   | 2            | 24 914            | 49 828          |
|                                                                   | 2            | 24 338            | 48 676          |

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

Annen langsiktig gjeld (IN andelseiere)

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

Note 11 - Borettsinnskudd

|                      |           |           |
|----------------------|-----------|-----------|
|                      | 2024      | 2023      |
| 2250 Borettsinnskudd | 2 380 000 | 2 380 000 |
| Sum                  | 2 380 000 | 2 380 000 |

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 7 020 000,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 4 995 603,- pr. 31.12.

Disponible midler

|                                      | Regnskap 2024-12 | Regnskap 2023-12 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| A. Disponible midler pr. 01.01.      | 358 868          | 367 120          |
| B. Endringer i disponible midler:    |                  |                  |
| Årets resultat (se resultatregnskap) | 134 112          | 196 943          |
| Avdrag langsiktige lån               | -189 888         | -205 195         |
| B. Årets endring disponible midler   | -55 776          | -8 252           |
| C. Disponible midler                 | 303 091          | 358 868          |
| Kontrolloppstilling                  |                  |                  |
| Omløpsmidler                         | 450 510          | 446 855          |
| Kortsiktig gjeld                     | -147 419         | -87 987          |
| Disponible midler                    | 303 091          | 358 868          |

Resultat og balanse med noter for Øvre Sørlandsveien borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Øvre Sørlandsveien borettslag

|             |                                       |            |
|-------------|---------------------------------------|------------|
| Styreleder  | Anette Møllersen Bjørnå (sign.)       | 17.02.2025 |
| Styremedlem | Ida Cathrin Lyngved (sign.)           | 14.02.2025 |
| Styremedlem | Stina Marie Strand Gabrielsen (sign.) | 14.02.2025 |



Til generalforsamlingen i Øvre Sørlandsveien borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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



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

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

Mo i Rana, 18. februar 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Elias Kosmo Larsen  
Statsautorisert revisor



# Medlemsfordeler 2025

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

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

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

| MO I RANA   |  |              |
|-------------|--|--------------|
|             |  |              |
|             |  |              |
|             |  |              |
|             |  |              |
|             |  |              |
|             |  |              |
|             |  |              |
|             |  |              |
|             |  |              |
|             |  |              |
|             |  |              |
|             |  |              |
| BRØNNØYSUND |  | SANDNESSJØEN |
|             |  |              |
|             |  |              |
|             |  |              |

| App Store:<br> | Google Play:<br> |
|----------------|------------------|
| MOSJØEN        |                  |
|                |                  |
|                |                  |
|                |                  |
|                |                  |
|                |                  |
|                |                  |
|                |                  |
|                |                  |

## HUSORDEN

FOR

## ØVRE SØRLANDSVEGEN BORETTSLAG A/L

**Borettslaget** tilhører borettslaverne i fellesskap, og vi er alle ansvarlige for at det blir et godt bomiljø, der vi ikke sjenerer hverandre unødvendig, og for at bostandarden opprettholdes med lavest mulig utgifter. Vedtekter, leiekontrakt, husorden og andre regler skal bidra til å sikre dette. Beboeren plikter å følge disse bestemmelsene, og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten. Beboerne har også et tilsvarende ansvar for skader som måtte påføres borettslagets eiendom. Husordensreglene er en del av leiekontraktens bestemmelser, og brudd på husordensreglene regnes som brudd på vilkårene i leiekontrakten.

### ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Ingen må sette i fra seg gjenstander i trapperommet., dette av hensyn til fremkommelighet, brannsikkerhet, renhold og generell orden. Heller ikke må det settes kjøretøyer e.l fremfor inngangene. Flaggstenger, markiser, skilter, blomsterkasser e.l. må ikke settes opp uten godkjenning fra styret.

### PARKERINGSPLASS

Hver leilighet er tildelt en parkeringsplass. Bilen/motorkjøretøyet må parkeres på den tildelte plassen på en slik måte at den ikke er til hinder for andre. Reparasjoner av motorkjøretøyer som medfører støy, oljesøl eller andre ulemper er ikke tillatt.

### REGLER OM RO I LEILIGHETEN

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23:00 til 06:00. Banking og boring i vegger skal ikke foretas i tiden fra kl. 20.00 – 07.00, og ellers utføres til minst mulig sjenanse for naboene. De nærmeste naboene bør varsles dersom man skal ha en festlig sammenkomst som kan medføre mer støy enn alminnelig, og som kan vare over det tidspunkt som det vanligvis skal være ro. Et slikt varsel tilsidesetter imidlertid ikke det alminnelige hensyn til naboene.

*Borettslaget har regler for hold av hund eller katt. Den enkelte må søke om tillatelse til husdyrhold til styret.*

### KLAGER OG BEHANDLING AV DISSE

Klager eller uoverensstemmelser bør i størst mulig utstrekning løses direkte mellom partene. Dersom dette ikke fører fram kan brudd på husordensreglene meldes skriftlig til styret. Klagen bør omhandle hva det klages på, tidsangivelse og omfang. Styret vil deretter be om en uttalelse fra den påklagede, for deretter å fatte en avgjørelse om eventuelle sanksjoner.

### SØPPEL OG RENHOLD

Husholdningsavfall og annet avfall skal bringes til containerne i henhold til instruks for kildesortering fra renovatør. Søppel må ikke plasseres ved siden av containeren dersom denne er full.

### SNØRYDDING OG PLENKLIPP

Snørydding utføres av maskin på vegne av beboerne. Beboerne må allikevel sørge for å måke snø der maskinen ikke kommer til. Plenklipp, vanning og spyling av gårdsplass utføres av beboerne etter tur.

### FRAMLEIE

Framleie må godkjennes av styret. Borettslaveren har ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller borettslaverne får av hans framleier, og er pliktig til å gjøre framleietaker kjent med leievilkårene, slik disse fremgår av leiekontrakten og husordensreglene. Framleiere må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

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

# Vedtekter

for Øvre Sørlandsvegen borettslag org nr 986970983  
tilknyttet Mo og Omegn boligbyggelag vedtatt på  
konstituerende generalforsamling 07.06.04, sist endret av  
generalforsamling 20.0.24.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Øvre Sørlandsvegen 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 (enkelpersoner) kan være andelseiere i  
borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en  
andel.

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

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

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

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men  
erhververen 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  
erhververen 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. Boret 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 karmmer.

(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 følger 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.

**6-4 Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN ordning).**

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

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

### **8-1 Styret**

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

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

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

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

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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 samtlige styremedlemmer er tilstede og samtlige stemmer for vedtaket.

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

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

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

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte

stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

#### **10-1 Inhabilitet**

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

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

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

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

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

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

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

#### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

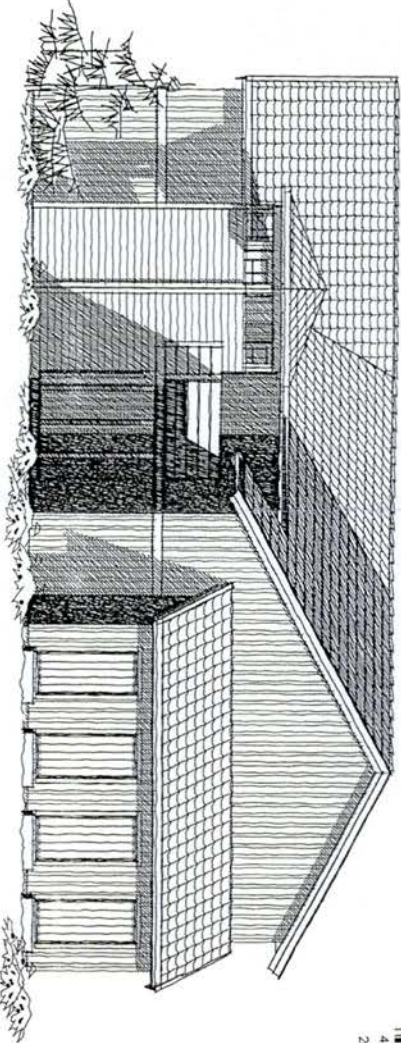
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

DATA DESIGN SYSTEM

FASADE



4 2 1 A C 6835478  
2018211 B1G B8 - Tegning



2

Rev.nr.

Rev.

Tegn.

Dato :

Kontr.:



Byggherre : Nordbohus Bernhard Olsen as  
Byggeplass : Sørlandsvn. 23, Mo  
Kommune : Rana

Kontr.: BBW  
Dato: 20.03.03

Hustype  
8-MANNSBOLIG

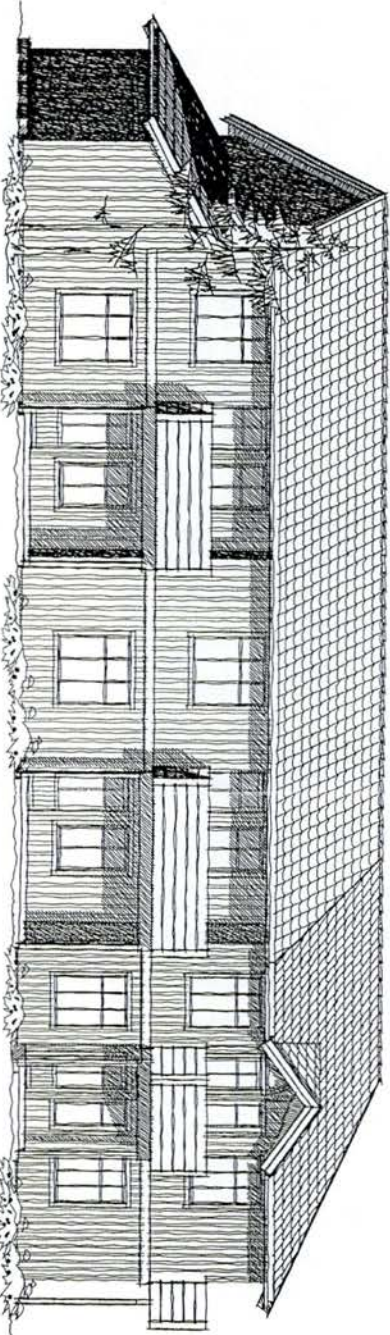
Tegning  
Fasader

Mål: 1 : 100  
Tegn. BBW  
Dato: 20.03.03  
Arkiv: 3124  
Denne tegning tilhører Nordbohus AL. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.

Nr.  
A05

S

FASADE



Søk nr 102.03 behandlet av  
MILJØ, PLAN OG FESSESPRUTVALETT  
i møte 11.6.03

2

Rev.nr.

Rev.

Tegn.

Dato :

Kontr.:



Byggherre : Nordbohus Bernhard Olsen as  
Byggeplass : Sørlandsvn. 23, Mo  
Kommune : Rana

Kontr.: BBW  
Dato: 20.03.03

Hustype  
8-MANNSBOLIG

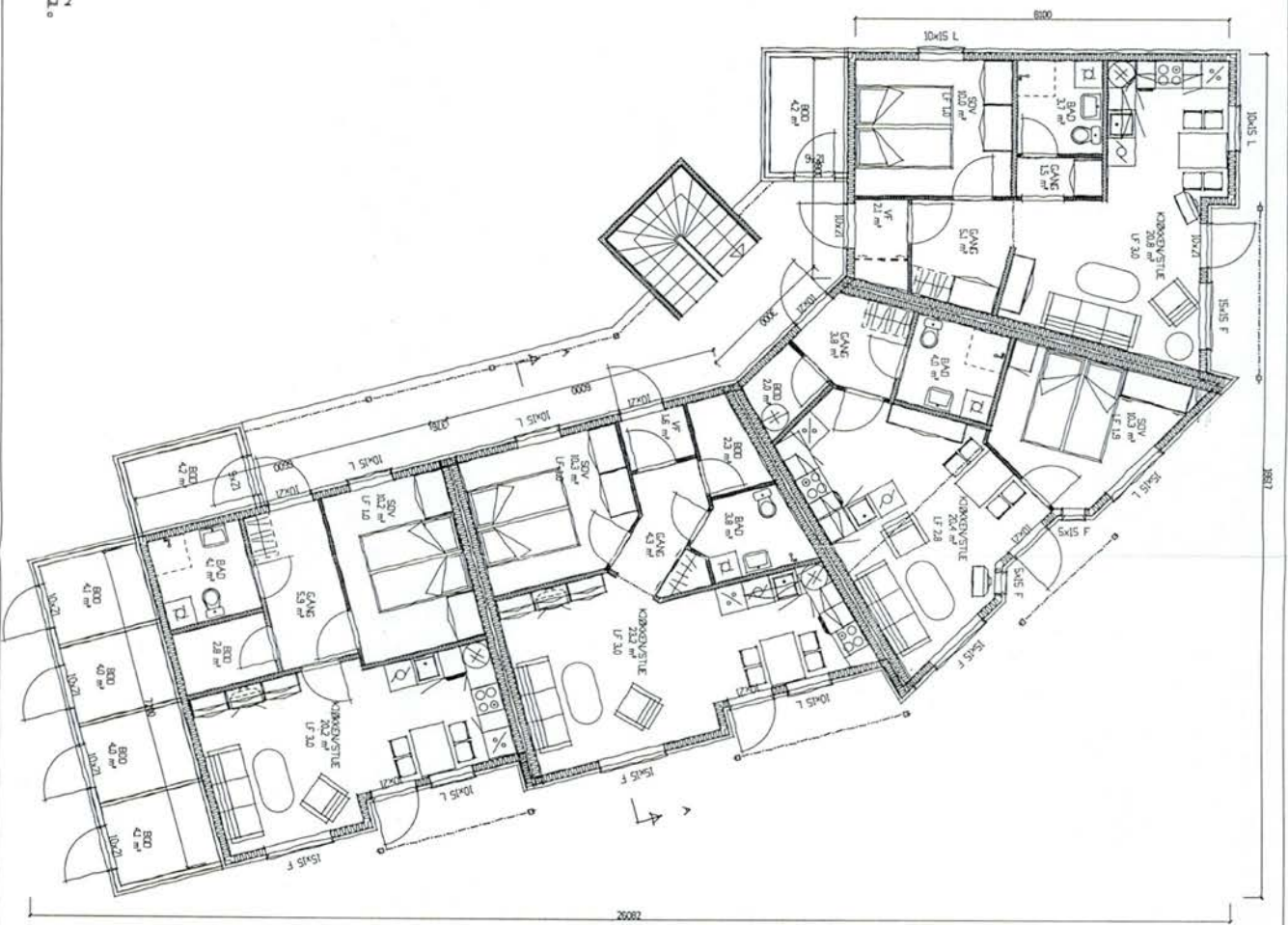
Tegning  
Fasader

Mål: 1 : 100  
Tegn. BBW  
Dato: 20.03.03  
Arkiv: 3124  
Denne tegning tilhører Nordbohus AL. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.

Nr.  
A05

S

PLAN 1. ETG.

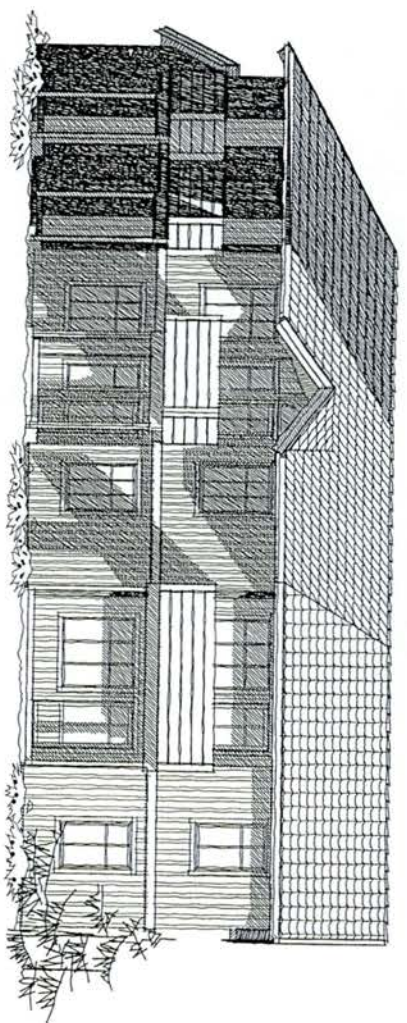


|          | BRA  | BRA-K | BA   |
|----------|------|-------|------|
| Leil. 1: | 49,2 | 45,0  | 47,5 |
| Leil. 2: | 46,1 | 41,9  | 44,4 |
| Leil. 3: | 51,7 | 47,5  | 50,0 |
| Leil. 4: | 49,2 | 45,0  | 47,5 |

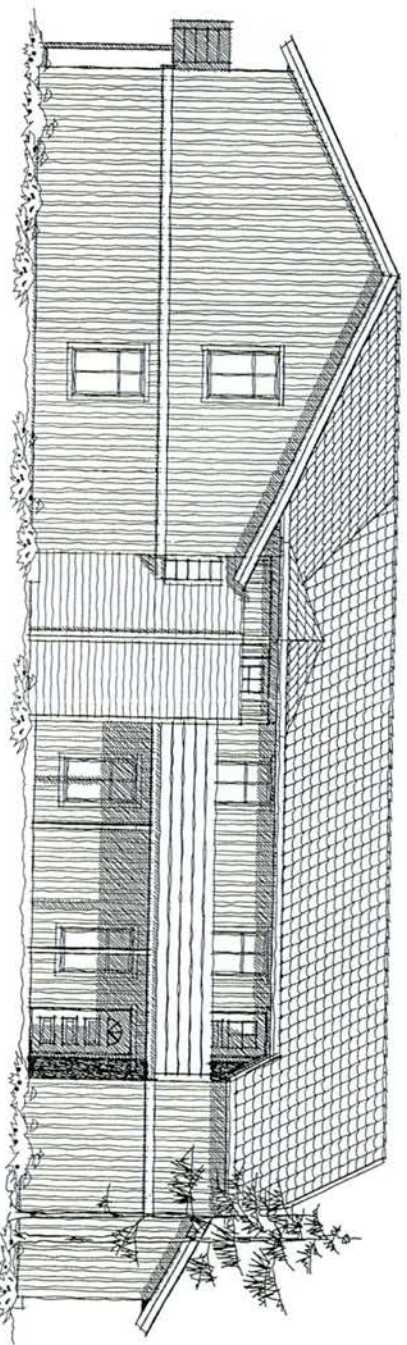
Sak nr. 1231/03 behandlet av  
MILJØ PLAN- OG PERSISUTVALGET  
11/6-03

|              |         |                                                                                              |        |                               |
|--------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------|
| Rev.nr.      | Rev.1   | Tegn.                                                                                        | Dato : | Kontr.                        |
|              |         | Byggherre : Nordbohus Bernhard Olsen as<br>Byggeplass : Sørlandsvn. 23, Mo<br>Kommune : Rana |        | Kontr.: BBW<br>Dato: 20.03.03 |
| Hustype      | Tegning | Mål:                                                                                         | Tegn.  | Dato:                         |
| 8-MANNSBOLIG | Fasader | 1 : 100                                                                                      | BBW    | 20.03.03                      |
|              |         | Ark1v:                                                                                       | 3124   | Nr.                           |
|              |         | Denne tegning tilhører Nordbohus AL. Etterligging kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.         |        | A01+                          |

FASADER



FASADER



Sak nr. 1231/03 behandlet av  
MILJØ PLAN- OG PERSISUTVALGET  
11/6-03

|              |         |                                                                                              |        |                               |
|--------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------|
| Rev.nr.      | Rev.1   | Tegn.                                                                                        | Dato : | Kontr.                        |
|              |         | Byggherre : Nordbohus Bernhard Olsen as<br>Byggeplass : Sørlandsvn. 23, Mo<br>Kommune : Rana |        | Kontr.: BBW<br>Dato: 20.03.03 |
| Hustype      | Tegning | Mål:                                                                                         | Tegn.  | Dato:                         |
| 8-MANNSBOLIG | Fasader | 1 : 100                                                                                      | BBW    | 20.03.03                      |
|              |         | Ark1v:                                                                                       | 3124   | Nr.                           |
|              |         | Denne tegning tilhører Nordbohus AL. Etterligging kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.         |        | A06                           |



RANA KOMMUNE



## FERDIGATTEST

(Plan- og bygningslovens prg. 99 nr 1)

Arbeidssted Skolegata 20 A-H, 8624 Mo i Rana  
Gnr / bnr / fnr 20/18/211  
Byggets art Boligblokk på 2 etasjer  
Tiltakets art Nybygg  
Tiltakshaver Nordbohus Bernhard Olsen AS  
Ansvarlig søker Nordbohus Bernhard Olsen AS

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (jfr. dog eventuelle merknader nedenfor).

Bygningen, eller deler av den, må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent), uten at særskilt tillatelse er innhentet fra kommunen (jfr. pbl. § 93)

**Merknader:** Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal være montert. Husstige skal være tilgjengelig på eiendommen. Husnummerskilt skal være oppsatt før bygget tas i bruk.

Tilknyttet offentlig vann/kloakk: Ja/ja

Antall pipeløp: 0

Bruksareal: A= 45 m<sup>2</sup>, B= 42 m<sup>2</sup>, C= 48 m<sup>2</sup>, D= 45 m<sup>2</sup>, E= 45 m<sup>2</sup>, F= 42 m<sup>2</sup>, G= 48 m<sup>2</sup>, H= 45 m<sup>2</sup>

Med hilsen

Eiendoms- og oppmålingskontoret 14.07.2004

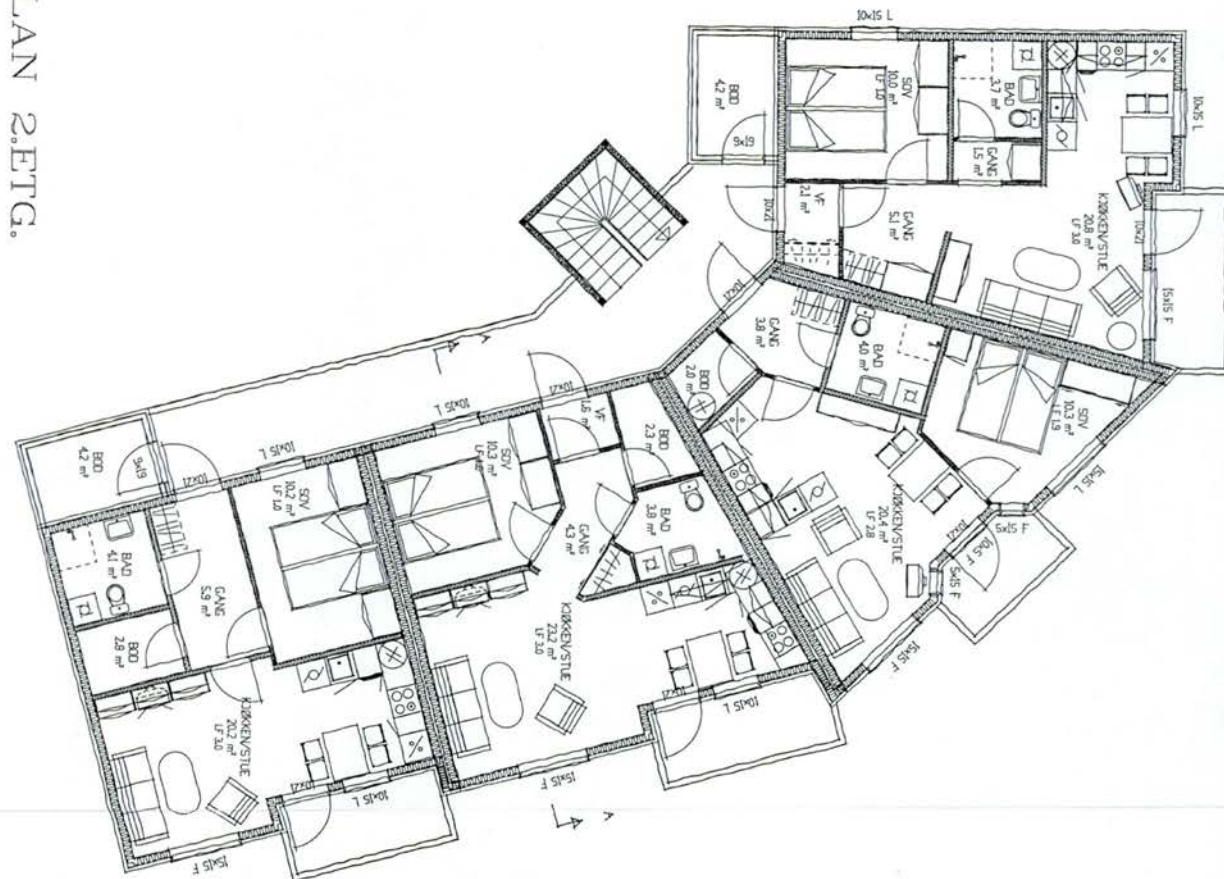
*Roald Elsfjordstrand*  
Roald Elsfjordstrand  
eiendoms- og oppmålingssjef

*Jan-Arild Sørvik*  
Jan-Arild Sørvik  
saksbehandler

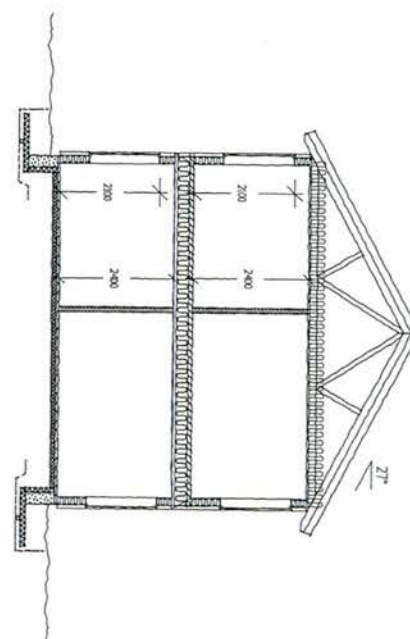
Kopi til: Avgiftskontor  
Feiemesteren  
HAF  
EOK  
Tiltakshaver

|                                         |                           |                                                                    |                         |                                  |                                           |
|-----------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------|
| Postadr.:<br>Boks 173<br>8601 Mo i Rana | Kontoradr.:<br>Rådhuspl.2 | Telefon:<br>Sentralbord: 75 14 50 00<br>Servicetorget: 75 14 51 80 | Telefax:<br>75 14 50 01 | Organisasjonsnr.:<br>872 418 032 | E-postadr.:<br>postmottak@rana.kommune.no |
|                                         |                           |                                                                    |                         |                                  | Internettadr.:<br>www.rana.kommune.no     |

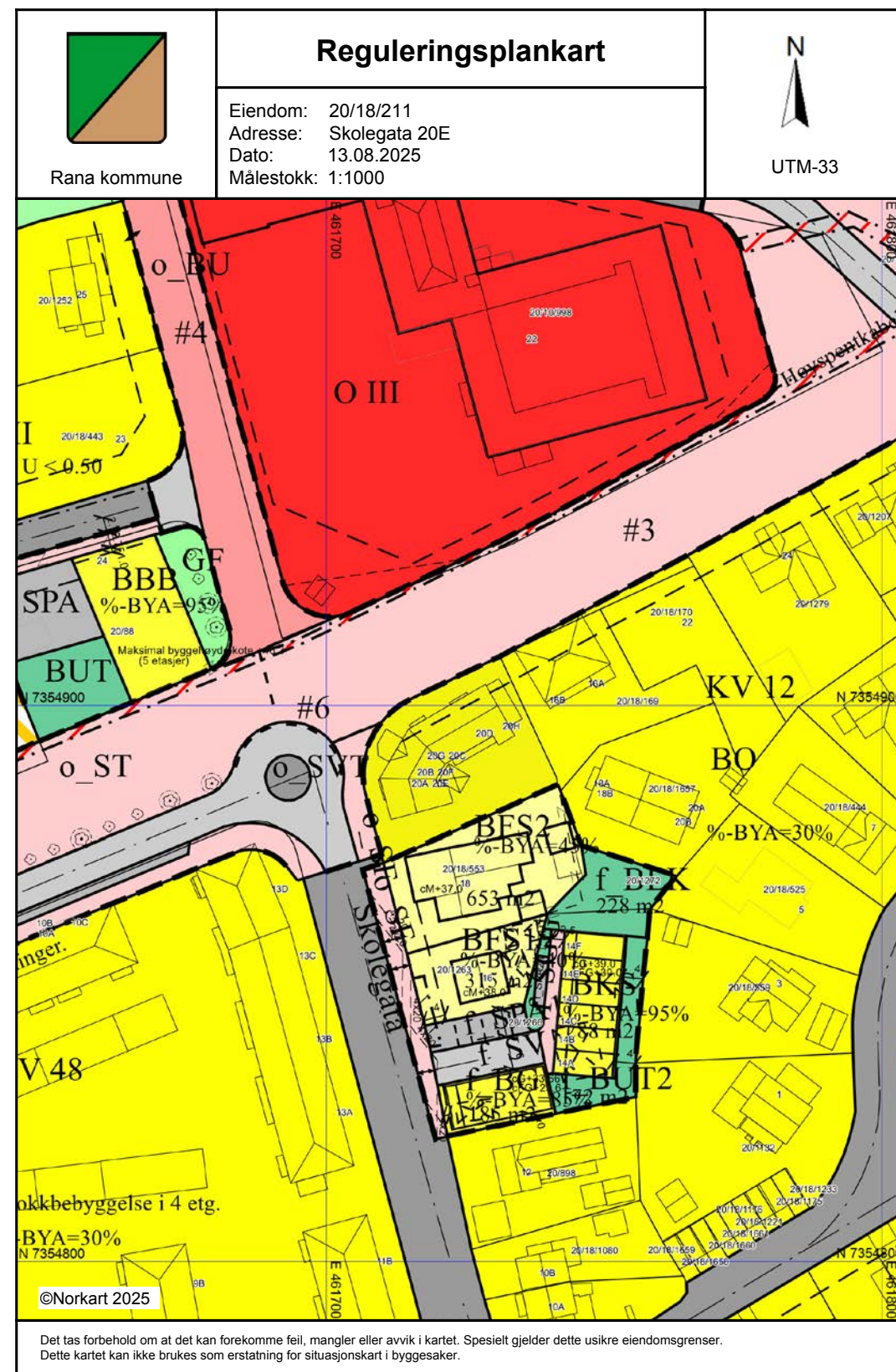
PLAN 2. ETG.



SNITT A-A



|                                                                                      |                        |                                                                                              |                                                     |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------|
| Rev.nr.                                                                              | Rev.1                  | Tegn.                                                                                        | Dato:                                               | Kontr.:        |
|                                                                                      |                        |                                                                                              |                                                     | Kontr.: BBW    |
| Hustype<br>8-MANNSBOLIG                                                              | Tegning<br>PLAN, SNITT | Byggherre : Nordbohus Bernhard Olsen as<br>Byggeplass : Sørlandsvn. 23, Mo<br>Kommune : Rana | Mål: 1 : Tegn. BBW<br>Dato: 20.03.03<br>Arkiv: 3124 | Dato: 20.03.03 |
| Denne tegning tilhører Nordbohus AL. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961. |                        |                                                                                              |                                                     | Nr.<br>A02+    |



**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLANER FOR  
SENTRUMSNÆRE OMRÅDER (PLAN 2005, 2006, 2007, 2009, 2010, 2030 OG  
2034)**

Bestemmelser datert: 23.02.96  
Sist revidert: 14.06.23

| § 1<br>GENERELT         |                                                                                      |                                                                       |                             |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Områdets<br>begrensning | Området som bestemmelsene gjelder for, er vist med reguleringsgrense på plankartene. |                                                                       |                             |
| Regulerings-<br>formål. | Følgende reguleringsformål inngår:                                                   |                                                                       |                             |
|                         | BYGGEOMRÅDER                                                                         | Boliger<br>Forretninger<br>Kontor<br>Industri<br>Offentlige bygninger | BO<br>FO<br>K<br>IND<br>OFF |
|                         | TRAFIKKOMRÅDER                                                                       | Kjørevei<br>Gang/sykkelvei<br>Fortau<br>Parkering                     | navn/nr<br>G/S<br>F<br>P    |
|                         | FRIOMRÅDER                                                                           | Park, lekeområde, gangsti                                             | FRI                         |

**§ 2  
BYGGEOMRÅDER**  
a. Områder for boliger.

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Byggehøyder          | Bebyggelsen kan kvartalsvis være 1 eller 2 etasjer der ikke annet er angitt på plankartet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Gesimshøyde          | Gesimshøyde (høyde fra ferdigplanert terreng til skjæringslinjen mellom utvendig vegg og takflate) må ikke overstige h.h.v. 4,5m. og 6,5 m. for hus i h.h.v. 1 og 2 etasjer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Mønehøyde            | Mønehøyden (høyde fra ferdigplanert terreng til høyeste punkt på taket) må ikke overstige h.h.v. 7,5m. og 9 m.<br>Ved terrengets høyeste nivå langs muren må høyden fra ferdig terreng til murkronen ikke overstige 60 cm.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Takform              | Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 15 - 30 grader.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Garasjer             | For hver boenhet (leilighet) skal det være garasjeplass for minimum 1 bil. Dersom det ikke søkes om byggetillatelse for garasje samtidig med byggetillatelse for boliger, skal situasjonsplanen likevel vise minimum 1 garasje for hver boenhet, og disse medtas når utnyttelsesgraden beregnes. Garasjer kan ha en grunnflate 50 m². Når det gjelder antall biloppstillingsplasser totalt skal kommunens parkeringsvedtekter gjelde. Situasjonsplan skal vise plasseringen.<br><i>(rev. 20.07.2021, jf. mindre reguleringsendring)</i> |
| Tomte-<br>utnyttelse | Tomtene kan bebygges med inntil 30% av nettoarealet, inklusive frittliggende garasjer o.l.<br>Bruk og opparbeidelse av den ubebygde delen av tomta skal fremgå av situasjonsplanen. Det skal finnes gode utendørs oppholdsarealer for beboerne. Uteoppholdsarealene skal ha en slik form, størrelse og plassering at de kan tilpasses endringer i beboersammensetningen.<br><i>(rev. 20.07.2021, jf. mindre reguleringsendring)</i>                                                                                                     |

b. Områder for forretnings- og kontorbebyggelse (eventuelt bolig), eventuelt med tilliggende håndverk og lettere industri.

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Byggehøyde           | I området tillates det oppført bygninger i inntil 2 etasjer. Gesimshøyde (se definisjon under boliger) må ikke overstige 8 meter. Mønehøyde må ikke overstige 11,5 meter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Tomte-<br>utnyttelse | Bebygd areal BYA skal ikke overstige 35 % av regulert tomt. Hver tomt kan ikke bebygges mer enn at det er sikret tilstrekkelig plass til parkering, av- og pålessing, søppeltømming o.l. Det skal avsettes parkeringsplasser i.h.h.t. de til enhver tid gjeldende parkeringsvedtekter for Rana kommune. Kommunen kan gi tillatelse til at felles areal avsettes for flere eiendommer.<br>Når to eller flere tilstøtende tomteeiere i et kvartal bygger samtidig, kan tomtene bebygges til nabogrense. Ellers gjelder plan- og bygningslovens bestemmelser om avstand til nabogrense. |

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Industri | Utearealene skal opparbeides og holdes ryddige slik at de etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse eller ulempe for andre i området.<br>Kommunen kan forby industri som etter kommunens skjønn kan være til sjenanse for omgivelsene.                                                                               |
| Boliger  | I områder for kontor- og forretningsbebyggelse kan boliger tillates etter nærmere vurdering. Boliger kan bare tillates når boligfunksjonen ikke er til vesentlig ulempe for virksomhetene i nabolaget, og virksomhetene i nabolaget er av en slik art at de ikke er til hinder for å oppnå bokvalitet og godt bomiljø. |

§ 3  
FRIOMRÅDER

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bruk<br>Vegetasjon<br>Inngrep | I områdene tillates det opparbeidet lekeplasser, akebakker, gangstier o.l.<br>Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon ved fremføring av va-ledninger, gangstier o.l. skal tilsåes og beplantes. Eventuelle inngrep skal godkjennes av kommunen.<br>Det tillates ikke oppført bygninger i friområdene. Unntatt herfra er installasjoner som er nødvendig for bruken av områdene (leskur, leke/apparat). |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

§ 4  
FELLESBESTEMMELSER

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Situasjons-<br>plan | Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan som nøyaktig viser hvordan bebyggelsen plasseres og hvordan tomta tenkes opparbeidet.<br>Eventuell forstøtningsmurer skal angis i planen. Planen skal også vise garasjeplassering og biloppstillingsplass. |
| Avkjørsler          | Avkjørsler skal krysse tomtegrensa i samme høyde som vegkanten har der avkjørselen starter.                                                                                                                                                                        |
| Oppfylling          | Det tillates ikke oppfylling av tomter og friareal utover det som er forutsatt i planen.                                                                                                                                                                           |
| Tilpasning          | Ny bebyggelse skal i dimensjoner, materialbruk og fargesetting ta hensyn til den øvrige bebyggelsen i området.                                                                                                                                                     |

Disse bestemmelsene ble vedtatt av  
Rana Kommunestyre den 12.11.96  
som sak nr. 99/96

Frank Handå  
fung. teknisk sjef

| Tilleggsbestemmelser for plan 2005 (mindre reguleringsendringer) |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| endr.nr                                                          | vedtatt   | gjelder:                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 49                                                               | 6.12.2000 | Normohøgda 1 og Biskop Bangs gate 17 og 19 – endring BYA.                                                                                                                                                                                                                                         |
| 51                                                               | 6.11.2002 | Bestemmelse for sikringssone for hovedkloakken til Mo Industripark:<br><br>Søknads- og meldepliktige tiltak jfr. pbl §§ 84-86a og § 93, som innebærer bygging, graving, spunting, sprengning eller andre terrenginngrep, må ikke planlegges eller iverksettes uten at Mo Industripark er varslet. |

| Tilleggsbestemmelser for plan 2010 (mindre reguleringsendringer) |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| endr.nr                                                          | vedtatt   | gjelder:                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 12                                                               | 6.11.2002 | Bestemmelse for sikringssone for hovedkloakken til Mo Industripark:<br><br>Søknads- og meldepliktige tiltak jfr. pbl §§ 84-86a og § 93, som innebærer bygging, graving, spunting, sprengning eller andre terrenginngrep, må ikke planlegges eller iverksettes uten at Mo Industripark er varslet. |



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor 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.

Budskjema



For eiendommen:

Adresse: Skolegata 20E  
8624 MO I RANA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana  
Saksbehandler: Susanne Møgster Dahle

Oppdragsnummer:

Telefon: 901 76 857  
E-post: susanne.mogster.dahle@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

