

aktiv.



Nordmohøgda 5A, 8622 MO | RANA



Eiendomsmegler MNEF

## Kristine Langfjell

**Mobil** 481 53 557

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

### Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 400 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 1 792 020,-  
**Omkostn.:** Kr 11 700,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 203 720,-  
**Felleskostn.:** Kr 13 015,-  
**Selger:** Mona Simonsen  
Linda Veronika Eide

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1927  
**BRA-i/BRA Total** 96/101 kvm  
**Tomtstr.:** 1137 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 20, bnr. 922  
**Andelsnr.:** 5  
**Oppdragsnr.:** 1807260144

Velkommen til Nordmohøgda 5A - En historisk eiendom i sentrum av Mo i Rana.

Husets fasade vitner om svunne tider, hvor byggeskikken er en spesiell kombinasjon av en sen, sveitseraktig byggestil, lokal byggeskikk og eksil-tysk tilpasningsarkitektur.

Innvendig finner du moderne leiligheter, med praktiske løsninger som passer godt til dagens levesett. Leiligheten som er for salg her ligger i byggets andre etasje og er en kul andelsleilighet med balkong. Leiligheten har tre soverom. Hovedsoverommet har to separate walk-in-closets. Badet er stort med vaskeromsfasiliteter. Stue- og kjøkken i åpen løsning.

Beliggenheten er rolig, sentral og man har flott vestvendt utsikt mot byen og Ranfjorden.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	38
Egenerklæring .....	66
Energiattest .....	72
Budskjema .....	133

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 96 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 101 kvm

TBA: 3 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 96 kvm Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, 2 garderobe og 3 soverom

### **TBA fordelt på etasje**

2. etasje

3 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Ikke målbare arealer**

Boligens GUA er 99 kvm.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

### **Fellesarealer og rettigheter til bruk**

Det er ingen dokumentasjon på fordeling eller bruk av boder, men selger opplyser at denne leiligheten bruker bod på 5 m<sup>2</sup>, samt utvendig bod i tilknytning . Det gis ingen garanti for at bruken varer.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1137 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer. Felles tomt som har ett areal på ca. 1

137m<sup>2</sup>. Arealavvik kan forekomme. Kjøper overtar andel av ansvar og risiko med dette.

Borettslagets eiendom brytes ved vinterstid på anbud fra entreprenør. Dette er en avtale som inngås årlig og fordeles mellom andelseierne. Dette inngår i de månedlige felleskostnadene.

Tomten som grenser til borettslagets sørlige tomtegrense, gnr. 20 bnr. 18. fnr. 1062 er i dag ubebygget. Denne vil de neste årene mest sannsynlig bli bebygget. Dette kan påvirke denne boligens utsikt. Kjøper overtar risikoen med dette forholdet. Felles eiertomt for borettslaget/aksjelaget/eierseksjonssameiet.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger sentrumsnært, om lag 0,5 km fra sentrum av Mo i Rana. Området gir enkel tilgang til butikker, kjøpesentre, parker, restauranter og andre kultur- og fritidstilbud. Mo i Rana sentrum og omegn tilbyr et rikt service- og kulturtilbud, inkludert flere kjøpesentre, nisjebutikker, kafeer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller og arenaer, barnehager, skoler og høyskoler.

Fra boligen har man flott vestvendt utsikt mot byen og Ranfjorden.

### **Adkomst**

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygningen er et frittstående leilighetsbygg oppført i 1927, bygget over tre plan. Til leiligheten hører det med en carport og et uthus.

Fundamenteringen består av en støpt betongsåle på grunn.

Grunnmuren og kjellerens yttervegger er konstruert av betong.

Bygningens yttervegger er bygget i tømmer og er utvendig kledd med liggende kledning.

Takkonstruksjonen er et saltak, tekket med skiferstein.

Taktekke, nedløp og beslag er ikke undersøkt, da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Etasjeskillene i bygningen er utført som trebjelkelag.

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2010. Inngangsdøren til leiligheten er en kompakt, laminert ytterdør med kikkehull, mens terrassedøren er en isolert dør med 2-lags isolerglassfelt, også fra 2010.

Leiligheten har en balkong med glassrekkverk.

Leiligheten har en privat carport med biloppstillingsplass for én bil. Uthus/utebod på ca. 5 m<sup>2</sup>. Uthuset og carporten er ikke tilstandsvurdert.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Flere av vindusforingene har fuktsvell.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Balkongdøren er vanskelig å åpne/lukke. Mindre sår i hovedinngangsdør. Fuktskade i utforing på balkongdør, det ble fuktmålt ved befarings, og forhøyede fuktverdier ble registrert.

- Utvendig - Andre utvendige forhold

Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente. Enkelte overflater har noe høy slitasjegrader. Det er noe skruehull etter tidligere montert utstyr.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt avvik i stuen:  
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 15 mm.  
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 18 mm.

- Våtrom - 2. etasje > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Fuktskadet utforing i vinduet bak badekar.

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

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er påvist utettheter i rørgjennomføringer i våtsonen under servanten. Ved en eventuell lekkasje vil da vannet kunne renne uhindret nedover i konstruksjonen, selv om kravet til 25mm høydeforskjell er ivaretatt.

- Våtrom - 2. etasje > Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Vannlåsen er tapet, sannsynligvis for å tette drypplekkasje.

Lamineringen på frontene er løs.

- Kjøkken - 2. etasje > Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er noe ujevnheter i kjøkkenfronter.

Mindre sår i benkeplate.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er utettheter i rørskapet.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - 2. etasje > Bad/vaskerom - Ventilasjon

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

Avtrekksvifte er defekt.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2021.

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

Ja

Firmanavn: Rørco, 2018

Beskrivelse: Installert badekar

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Byggherre, 2011

Beskrivelse: Satt inn avfukter

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

Ja

Beskrivelse: Baderomsviften fungerer ikke

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

Ja

Beskrivelse: Det er planlagt leilighetsbygg nedenfor, men er visstnok lagt på is.

30. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

### **Innhold**

Velkommen til Nordmohøgda 5A - En historisk eiendom i sentrum av Mo i Rana.

Her finner du i dag et flott leilighetsbygg med 5 leiligheter. Husets fasade vitner om svunne tider, hvor byggeskikken er en spesiell kombinasjon av en sen, sveitseraktig byggestil, lokal byggeskikk og eksil-tysk tilpasningsarkitektur. Bygget er underlagt beskyttelse fra antikvarisk myndighet, slik at ikke store endringer gjøres uten samtykke. I følge verneplan for Rana, datert 25.06.02 kan vi lese at huset tidligere har vært NSBs distriktskontor og heimevernshus.

Bygningen ble i sin opprinnelige form opptømt i Nergården i Fagerlia i 1922 av tømremester Elling Ellingsen fra Steinbekkhaugen, som våningshus og uthus for en jordskiftedommer. Fra 1942 ble huset brukt som anleggskontor for Nordlandsbanen, og skal ha vært det første regionskontoret for denne banestrekningen. I denne

perioden ble det forlenget med ca. 8 meter, samtidig som takflaten på den ene langsiden fikk en bred pultark. Det ble overtatt av forsvaret i 1972, og har siden vært brukt som HV-hus. Bygget ble til slutt solgt i 1999, hvor det "gjenoppstod" som leilighetsbygg i perioden 2009-2011.

Vi skal ikke la den tradisjonelle fasaden lure oss. Innvendig finner du toppmoderne leiligheter, med praktiske løsninger som passer godt til dagens levesett. Leiligheten som er for salg her ligger i byggets andre etasje og fremstår som en kul andelsleilighet med balkong. La oss ta turen inn.

Her blir du møtt av en lys og trivelig gang. Leiligheten har tre soverom - hvor hovedsoverommet har to separate walk-inclosets, et raust bad med vaskeromsfasiliteter og stue- og kjøkken i åpen løsning.

Vi starter med hovedsoverommet som ligger rett til høyre for gangen. Rommet er i lekker blåmalt utførelse. Vinduet er spesielt høyt og tar den sjarmerende fasaden, med skikkelige sprosser, inn i rommet. Her er det plass til å møblere med dobbeltseng og nattbord. Du trenger ikke å bekymre deg for å få plass til klærne dine - disse oppbevarer du praktisk i de to walk-in garderobene som du har direkte adkomst til fra dette soverommet.

Det neste rommet vi skal ta for oss er badet. Dette har nylig blitt oppfrisket med maling av vegger i en lekker rustfarget tone. Taket er malt med blant annet sperregrunning ifølge selgers egenerklæringsskjema. Rommet er utstyrt med både badekar og dusjkabinett, i tillegg til servantinnredning og toalett. Størrelsen på rommet har tiltatt dagens eier å etablere vaskeromsfasiliteter - du har selvsagt plass til både tørketrommel og vaskemaskin.

Videre kommer vi til kjøkken og stue i åpen løsning. Rommet fungerer som et flott "allrom" hvor kokken lett konverserer med sine gjester som slapper av i godstolen eller sitter ved spisegruppen. Det er plass til både spisegruppe, sittegruppe og godstoler her. Ved spisegruppen kan gjestene dine på finværsdager trekke ut på balkongen. Her kan de nyte utsikten - for du ser nemlig helt ut til Ranfjorden.

En vegg skiller spise- og sittegruppeområdet på en fin måte - tven skuler seg bak veggen. Det store stuevinduet, i tradisjonell stil, sørger for mye dagslys og en behagelig romfølelse. Fra disse vinduer har du også god vestvendt utsikt over Ranfjorden mot Moholmen.

Kjøkkenet har en enkel innredning med moderne uttrykk. Denne har av dagens eier blitt frisket opp med en mørk farge for å komplimentere boligens ellers moderne uttrykk. Det er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl- og fryseskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin - som selvsagt medfølger i handelen.

De to siste soverommene er på henholdsvis 7,9m<sup>2</sup> og 7,38m<sup>2</sup> i følge byggegodkjente tegninger.

I kjelleretasjen medfølger det en bod for praktisk oppbevaring.

Utendørs følger det med en carport med plass til én bil, samt en praktisk utebod.

Området er rolig, sentralt og man har flotte utsynsforhold mot byen og Ranfjorden.

Hvis du drømmer om å bo i en kul og praktisk leilighet, i et borettslag hvor man virkelig kan kjenne historiens vingesus - ja, da er dette noe for deg!

### **Standard**

#### **Kjøkken**

Kjøkkeninnredning i stue/kjøkken med laminerte skrog, laminerte slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Det er belysning under overskapene. Kjøkkenventilator har avtrekk ut via himling. Hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og koketopp er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

#### **Bad**

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, vegger med malt strie og himling med malt gips. Våtrommet er opplyst å være oppført i henhold til TEK 97. Badet er utstyrt med innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjkabinett, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Avtrekk skjer med elektrisk styrt vifte ut via himling.

#### **Innvendige overflater**

Gulv: Parkett.

Vegger: Malt gips.

Himling: Malt gips.

#### **Tekniske installasjoner**

- Vannledninger: Vannledninger av plast (rør-i-rør) og kobber. Hovedstoppekran er plassert i felles bod i kjelleretasjen.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast og støpejern.
- Ventilasjon: Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Altech fra 2010 er plassert i felles bod i kjelleretasjen.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Inventar utstyr som ikke medfølger i handelen:

- Lampe over spisestue.
- Lampe på kjøkken.

### **Hvitevarer**

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

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: integrerte hvitevarer som kjøll- og frysenskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Hvitevarer overtas i den stand den var på visning. Det gis ingen garanti på disse utover leverandørens garantier,

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2013:

- Siste kontroll fra Linea AS ble utført den 20.11.2013. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

2010:

- Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2010.
- Terrassedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2010.
- Anlegget er opplyst å være fra 2010.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2022:

- Vedlikehold

2010:

- Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Altech fra 2010 plassert i felles bod i kjelleretasjen.

### **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**

Parkering i carport som følger andelen og flytende plasser på fellesareal.

### **Forsikringselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring, polisenummer 563311

### **Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Videre er det gjort en vurdering av radonforhold, elektrisk anlegg og branntekniske forhold, herunder røykvarslere, brannslukningsutstyr, rømningsveier og synlige avvik i branncelleinndeling.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet, inkludert elektriske varmekabler på badet.

### **Energimerke**

G

### **Informasjon om energiklasse**

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

## Borettslaget/Økonomi

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

Kr 2 400 000

### **Omkostninger kjøper**

2 400 000 (Prisantydning)

---

1 792 020 (Andel av fellesgjeld)

---

4 192 020 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

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

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

---

8 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 192 020 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 200 920 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 203 720 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer er inkludert i månedlige felleskostnader.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 897 459 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 589 837 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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.

#### **Andre utgifter**

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

#### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

#### **Felleskostnader inkluderer**

- Totalbeløp felleskostnader: 13 015 kr i måneden
- A-konto rente: 7 851 kr i måneden
- Felleskostnader: 5 164 kr i måneden

Endringsvarsel felleskostnader: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 13 015

#### **Felleskostnader etter avdragsfri periode**

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2031 utgjøre ca kr 4 221,00 per måned for denne boligen

#### **Andel Fellesgjeld**

Kr 1 792 020

#### **Andel fellesgjeld år**

2026

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Nordmohøgda Borettslag

**Organisasjonsnummer**

997356624

**Andelsnummer**

5

**Om borettslaget**

Nordmohøgda borettslag er et borettslag i Rana kommune bestående av 5 leiligheter. Selskapet har organisasjonsnummer 997 356 624. Forretningsfører er Helgeland BBL.

**Vedtatte saker:**

- Som styreleder for 2 år ble Nils Arne Jensen valgt.
- Som styremedlem for 2 år ble Helle Langseth Nordeng valgt.
- Som varamedlem for 1 år ble Anne Marie Brendmo valgt.
- Det ble ikke valgt valgkomite.
- Som delegat til generalforsamlingen i HELBO ble Jann Harald Høgseth valgt med Nils Arne Jensen som varadelegat.

**Pågående saker:**

- Styret har forsøkt å få til en brøytekontrakt med T.H Maskin. Dette uten større hell.
- I Mai hadde vi, som alltid, dugnad rundt huset og gjorde klart til 17.Mai.
- Vi har en knekt takstein på nordsiden. Styret har arbeidet med å finne firma til jobben. Dette også uten særlig hell.
- Det ble avholdt et styremøte i Oktober hvor vi gikk gjennom budsjettet.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 12300107190, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 12.01.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 51

Saldo per 12.01.2026: 7 275 000

Andel av saldo: 1 775 000

Første termin: 30.12.2011 Neste avdrag: 30.12.2031 ( siste termin 30.06.2051 )

Flytende rente

IN-lån som kan individuelt nedbetales i hh. til avtale

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2031

utgjøre ca. kr 4 221,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 16365127712, DNB Bank ASA  
Annuitetslån, 2 terminer per år.  
Rentesats per 12.01.2026: 5.35% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 12  
Saldo per 12.01.2026: 78 718  
Andel av saldo: 17 020  
Første termin/første avdrag: 30.06.2022 ( siste termin 31.12.2031 )  
Flytende rente  
Vedlikehold

Det mulighet for individuell nedbetaling på deler av fellesgjelden (IN-lån). Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), kontakt borettslaget/forretningsfører for nærmere opplysninger.

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Borettslagenes Sikringsordning AS i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS org.nr. 998102391 fra 01.01.2013. Oppsigelse før 1.des med virkning fra kommende årsskifte.

### **Forkjøpsrett**

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget.

### **Regnskap/budsjett**

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (12 196,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (44 563,-)

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

### **Styregodkjennelse**

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

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

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.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

#### Forpliktelser

#### 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, sikringssskap 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, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- / hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Helgeland Bbl

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 20, bruksnummer 922 i Rana kommune. Andelsnr. 5 i Nordmohøgda Borettslag med orgnr. 997356624

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Heftelser i eiendomsrett:

17.03.1977 - Dokumentnr: 1977/1951-1/72 - Rettighet

Rettighetshaver: HELGELAND KRAFT AS

ORG.NR: 844 011 342

LEIE AV NÆRINGSLOKALE

LEIE-TID: 80 ÅR

ÅRLIG AVGIFT NOK 25

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

Overført fra: Knr:1833 Gnr:20 Bnr:18 Fnr:278

m.fl.

Gjelder denne registerenheten med flere

Overnevnte servitutt er en rettighet til å ha trafokiosk stående på eiendommen, med tilhørende rettigheter og forpliktelser. Servitutten kan mottas fra megler ved forespørsel.

04.11.1999 - Dokumentnr: 1999/5528-1/72 - Urådighet

RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Samtykke fra antikvarisk myndighet ved endrings og utbyggingsplaner og utomhusplaner m.v.

Overført fra: Knr:1833 Gnr:20 Bnr:18 Fnr:278

Nåværende og fremtidige eiere forplikter seg til å innhente tillatelse fra antikvarisk myndighet i forbindelse med endring av overflater og konstruksjoner, utskiftning av bygningsdeler som panel, vinduer, taktekking etc. Likeledes skal alle endrings- og nybyggingsplaner, samt utenomhusplaner godkjennes av antikvarisk myndighet. Denne heftelsen kan ikke avlyses uten samtykke fra Riksantikvaren. Servitutten kan mottas fra megler ved forespørsel.

25.09.2008 - Dokumentnr: 2008/777798-2/200 - Bestemmelse iflg. skjøte

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1833 GNR: 20 BNR: 960

Bestemmelse om veirett

Eiendommen 1833-20/960 har tinglyst veirett over borettslagets eiendom 1833-20/922. Servitutten kan mottas ved forespørsel.

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, datert 05.01.09, som stemmer med dagens bruk.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring/ombygging fra kontorbygg til boligbygg m/5 leiligheter, datert 07.02.11.

Ferdigattesten har merknaden;  
Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal være montert. Takstige skal være fastmontert. Husstige skal være tilgjengelig på eiendommen. Husnummer skal være oppsatt før bygget tas i bruk. Eventuelle ildsteder må ikke brukes før godkjenning av piper.

Det foreligger byggegodkjente tegninger for carporter, datert 17.02.10. Det foreligger ferdigattest for nybygg carporter, datert 23.08.11. Ferdigattesten er gitt uten merknader.

Det finnes ikke dokumentasjon for oppføring av uteboder. Tiltaket har ukjent byggeår, men er trolig oppført etter ombyggingen i 2011. Det kan tyde på at tiltaket ikke var søknadspliktig, men meldepliktig. Megler er ikke kjent med at tiltaket er byggemeldt. Kjøper overtar ansvaret og risikoen med dette forholdet.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

07.02.2011.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan kulturminner VERNEPLAN FOR RANA, vedtatt 25.06.02. I planen er eiendommen avsatt som verneobjekt.

### **Adgang til utleie**

#### 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.

### **Verneklasse/SEFRAK**

Eiendommen på Nordmohøgda 5 har en bygning som er SEFRAK-registrert med rød trekant.

Bygninger som er SEFRAK-registrert er ikke ilagt spesielle restriksjoner. Registreringen fungerer mer som et varsko om at det bør gjøres en lokal vurdering av verneverdien før

det eventuelt gis løyve til å rive, flytte eller endre bygningen.

Rød trekant = meldepliktig bygg, som betyr at kommunen bringer byggesøknader videre til fylkeskommunen.

Interessenter oppfordres til å kontakte kommunen og evt. Riksantikvaren.

### **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.

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. 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.

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

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

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,1% av kjøpesum + andel fellesgjeld for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 900,- oppgjørshonorar kr 4 900,- og visninger kr 1 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 12 800,-. Utleggene omfatter innhenting av eiendomsopplysninger, gebyr for tinglysing av

sikringsobligasjon, eierskiftegebyr HELBO, tegninger, ferdigattest og reguleringsplan, foto og dronefoto. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

Kristine Langfjell  
Eiendomsmegler MNEF  
kristine.langfjell@aktiv.no  
Tlf: 481 53 557

**Ansvarlig megler bistås av**

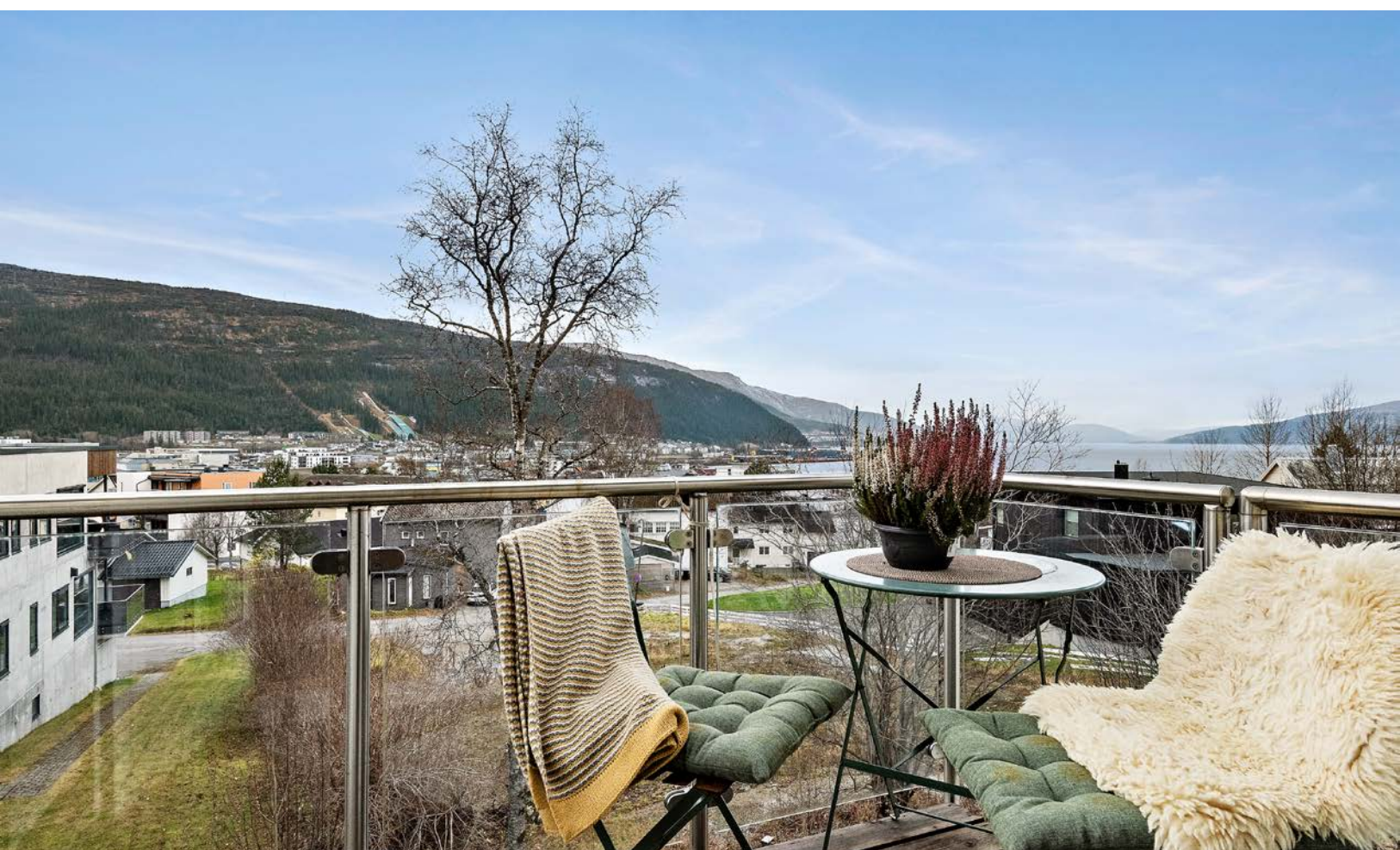
Kristine Langfjell  
Eiendomsmegler MNEF  
kristine.langfjell@aktiv.no  
Tlf: 481 53 557

**Oppdragstaker**

REDE Eiendomsmegling Mo i Rana, organisasjonsnummer 979158580  
Ole Tobias Olsens gate 5,

**Salgsoppgavedato**

21.04.2026





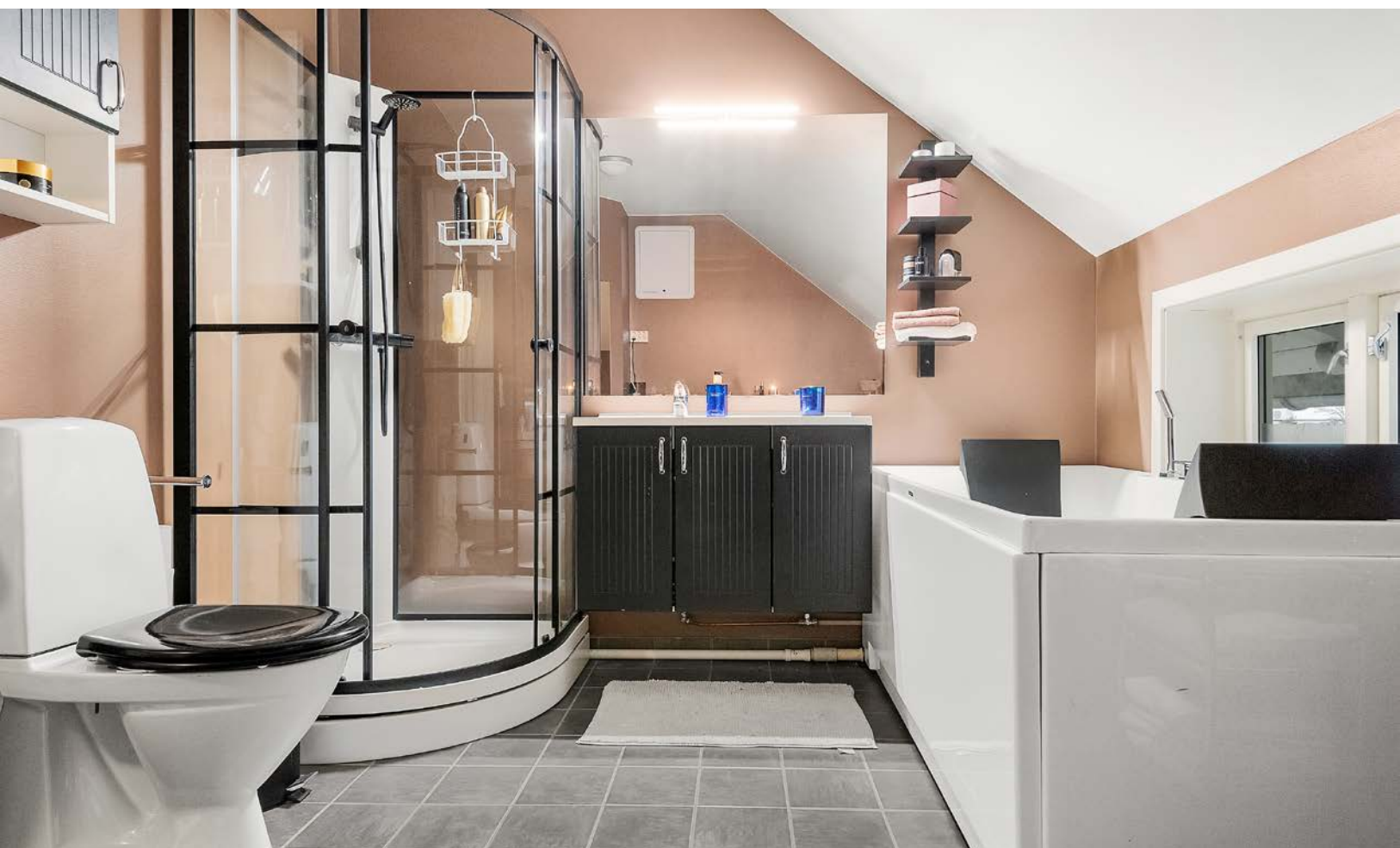








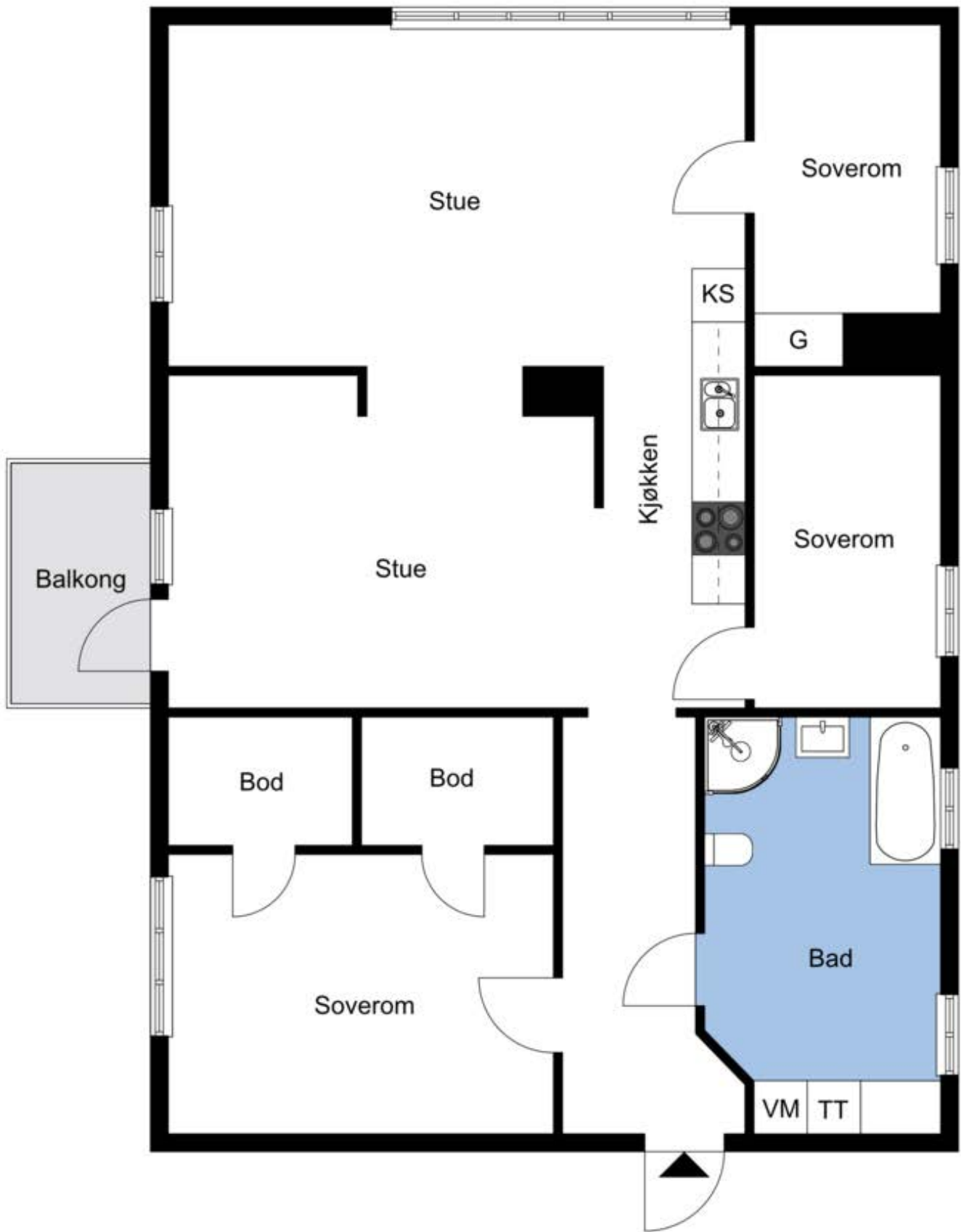












Nordmohøgda 5A

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

🏠 4-roms andelsleilighet m/ privat carport og utvendig bod.

📍 Nordmohøgda 5A , 8622 MO I RANA

🏡 RANA kommune

# gnr. 20, bnr. 922

# Andelsnummer 5

## Markedsverdi

### 2 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m<sup>2</sup> BRA-i: 96 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 20914-4777

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: TL5279

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Marius Høgås



# MO TAKST

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Motakst AS

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

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

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

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

### Rapportansvarlig

Marius Høgås

Marius Høgås

marius@motakst.no

472 67 180



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	101 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	101 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 150 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 400 000

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

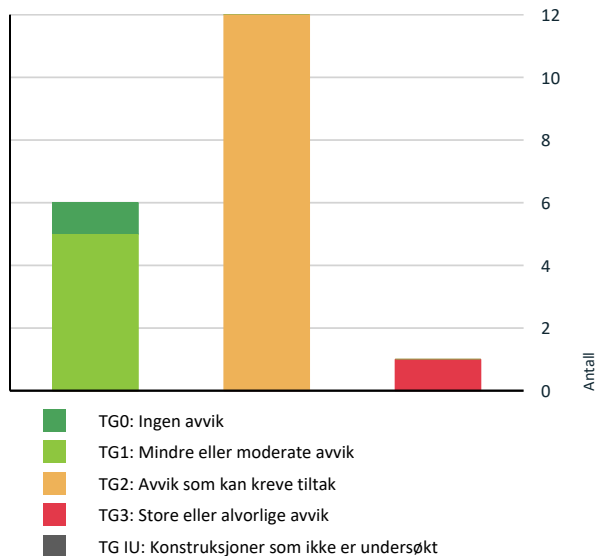
[Gå til side](#)

### 4-roms andelsleilighet m/ privat carport og utvendig bod.

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

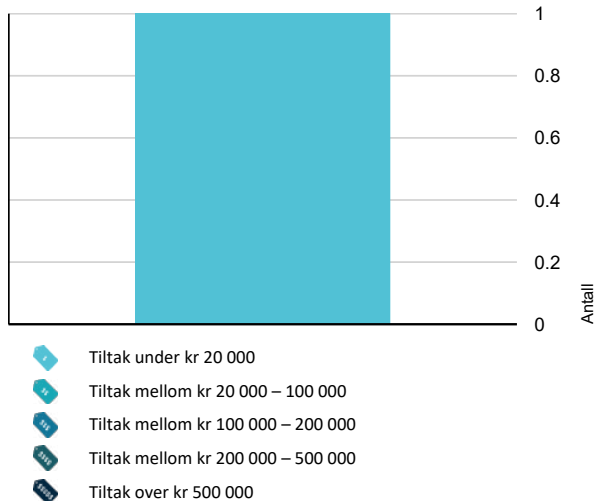
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### 4-roms andelsleilighet m/ privat carport og utvendig bod.

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)  
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.  
Avtrekksvifte er defekt.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)  
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Flere av vindusforingene har fuktsvell.

#### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdøren er vanskelig å åpne/lukke.  
Mindre sår i hovedinngangsdør.  
Fuktskade i utforing på balkongdør, det ble fuktmålt ved befaring, og forhøyede fuktverdier ble registrert.

#### Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

#### Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Enkelte overflater har noe høy slitasjegrad.  
Det er noe skruer hull etter tidligere montert utstyr.

#### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

Målt avvik i stuen:

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

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 18 mm.

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

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er utettheter i rørskapet.

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

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

## ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Fuktskadet utforing i vinduet bak badekar.

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er påvist utettheter i rørgjennomføringer i våtsonen under servanten. Ved en eventuell lekkasje vil da vannet kunne renne uhindret nedover i konstruksjonen, selv om kravet til 25mm høydeforskjell er ivaretatt.

## ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vannlåsen er tapet, sannsynligvis for å tette drypplekkasje.

Lamineringen på frontene er løs.

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

Det er påvist andre avvik:

Det er noe ujevnheter i kjøkkenfronten.  
Mindre sår i benkeplate.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)

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

! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Vinduene på to av soverommene tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning. Bygningen er godkjent med disse vinduene jf. godkjente bygningstegninger.  
Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE Atlas.

# Tilstandsrapport

## 4-ROMS ANDELSLEILIGHET M/ PRIVAT CARPORT OG UTVENDIG BOD.



**Byggeår**  
1927

**Kommentar**  
Boligen ble registrert tatt i bruk den 18.05.1927, men er ombygd i senere tid.

**Anvendelse**  
Boligen var ved befaring ubebodd.

**Standard**  
Boligen holder generelt normal standard, alder tatt i betraktning.

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

### UTVENDIG

#### **Vinduer**

**Beskrivelse**  
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2010.

**Vurdering av avvik:**  
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Flere av vindusforingene har fuktsvell.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av vinduskarmer og foringer for å hindre videre forringelse og fuktskader. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap, samt risiko for råte.

# Tilstandsrapport



## **TG 2** Dører

### Beskrivelse

Inngangsdør til leilighet: Kompakt laminert ytterdør med kikkehull.  
Terrassedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2010.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdøren er vanskelig å åpne/lukke.

Mindre sår i hovedinngangsdør.

Fuktskade i utforing på balkongdør, det ble fuktmålt ved befaring, og forhøyede fuktverdier ble registrert.

### Konsekvens/tiltak

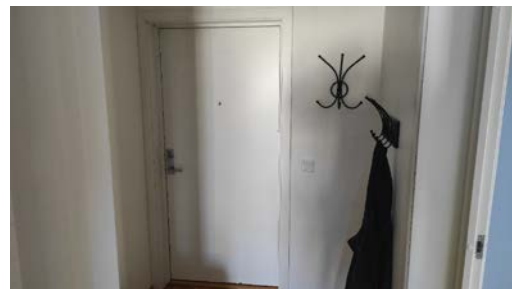
- Dører må justeres.

Balkongdøren bør justeres eller utbedres for å sikre normal funksjon, og mindre sår i hovedinngangsdør bør utbedres for å forhindre ytterligere skader.

Utskiftning av fuktskadet utforing må påregnes. Det bør utføres ytterligere undersøkelser av utvendig tetting for å avdekke årsaken til fuktskaden og forhindre gjentakelse.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere fuktskader, redusert funksjonalitet og levetid på dørene, samt mulig skade på tilstøtende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



## 1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong på 3,2 m2 med glassrekkverk. Rekkverket har en høyde på 90 cm.



## 1 TG 2 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tilstanden og kan føre til at nødvendige vedlikeholdstiltak ikke blir oppdaget eller gjennomført, noe som øker risikoen for skader og forringelse av bygningsdeler.

## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Gulv er tekket med parkett.

Vegger er tekket med malt gips.

Himlinger er tekket med malt gips.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Enkelte overflater har noe høy slitasjegrad.

Det er noe skruerhull etter tidligere montert utstyr.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgradering av enkelte overflater må påregnes.



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

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

Målt avvik i stuen:

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

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 18 mm.

### Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eldre bolig, men kan vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Konsekvensen av avviket er hovedsakelig estetisk og kan påvirke møblering og innredning, men har normalt ingen betydning for bæreevnen.

# Tilstandsrapport

## Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har ingen fastmonterte ildsteder, med har etablert pipeløp.  
Eier opplyser om at det er mulig å montere ildsted om ønskelig.  
Dersom det monteres ildsted, må dette meldes inn til feietjenesten.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Boligen har malte profilerte dører. Dørene ble funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.



## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.  
Våtrommet er opplyst å være oppført iht. TEK 97.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Vegger er tekket med malt strie.  
Himling er tekket med malt gips.

### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Fuktskadet utføring i vinduet bak badekar.

### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Utskiftning av vindusforingen bak badekar må påregnes.

Vinduer og dører i våtzone skal utføres med fuktbestandige materialer, ved utskiftning av vindusforing må det etableres en godkjent fuktsikker løsning slik at skaden ikke oppstår flere ganger.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Badet har stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er påvist utettheter i rørgjennomføringer i våtsonen under servanten. Ved en eventuell lekkasje vil da vannet kunne renne uhindret nedover i konstruksjonen, selv om kravet til 25mm høydeforskjell er ivarettatt.

#### Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

# Tilstandsrapport

Det bør foretas utbedring av utettheter rundt rørgjennomføringer i våtsonen for å hindre at vann trenger inn i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjkabinett, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vannlåsen er tapet, sannsynligvis for å tette drypplekkasje.

Lamineringen på frontene er løs.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vannlåsen bør utbedres eller byttes for å sikre en tett og forskriftsmessig løsning. Dersom lekkasjen ikke utbedres, kan det føre til vannskader på innredning og omkringliggende konstruksjoner, samt risiko for uønsket lukt.

Lamineringen på frontene bør repareres eller byttes for å hindre videre skade og forringelse av innredningen. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid og estetisk forringelse av innredningen.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## **TG 3** Ventilasjon

### Beskrivelse

Avtrekk med elektrisk styrt vifte ut via himling.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Avtrekksviften må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



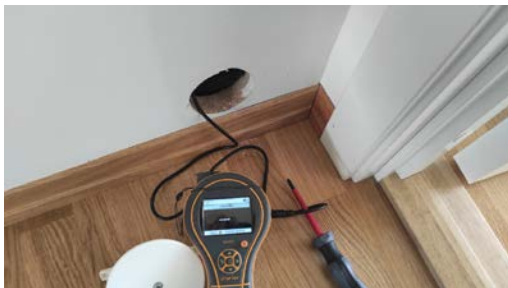
## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### **TG 0** Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende soverom.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.



## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### **TG 2** Overflater og innredning

### Beskrivelse

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

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og koketopp.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Det er noe ujevnheter i kjøkkenfronter.  
Mindre sår i benkeplate.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre ujevnheter i kjøkkenfronter og reparere eller bytte benkeplaten for å forhindre ytterligere slitasje og redusere risiko for fuktskader dersom vann trenger inn i skader på benkeplaten.



## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 📍 TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut via himling.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 📍 TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannledninger av plast (rør-i-rør) og kobber.  
Hovedstoppekran plassert i felles bod i kjelleretasjen.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er utettheter i rørskapet.

#### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Det bør utbedres utettheter i rørskapet for å hindre fuktskader i omkringliggende konstruksjoner ved eventuell vannlekkasje. Manglende utbedring kan føre til vannskader og økte vedlikeholdskostnader.



## TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern.

## TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

## TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Altech fra 2010 plassert i felles bod i kjelleretasjen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## 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.*

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

#### Beskrivelse

El-skap med automatsikringer plassert i entre, måler plassert i kjelleretasjen.

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

Nei

# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Anlegget er opplyst å være fra 2010.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Samsvarserklæringer er ikke fremvist.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ja Siste kontroll fra Linea AS ble utført den 20.11.2013. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.**  
**Forfall neste kontroll: 2033.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.**  
**Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.**

## Generell kommentar

NB:

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

# Tilstandsrapport



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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i boligen. Dette inkluderer vurdering av balkonger, terrasser og trapper med hensyn til rekkverk, rekkverkshøyder, åpninger i rekkverk, håndløpere og tilsvarende forhold vurdert opp mot dagens krav der dette er relevant.

Videre er det gjort en vurdering av radonforhold, elektrisk anlegg og branntekniske forhold, herunder røykvarslere, brannslukningsutstyr, rømningsveier og synlige avvik i branncelleinndeling. I tillegg er forstøtningsmurer samt eiendommens beliggenhet i forhold til eventuell flom- og rasfare vurdert.

Vurderingene under dette punktet er kun ment som en generell sikkerhetsgjennomgang, og det settes ikke tilstandsgrad (TG) på de forhold som inngår her.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Vinduene på to av soverommene tilfredsstill ikke dagens krav til rømning. Bygningen er godkjent med disse vinduene jf. godkjente bygningstegninger. Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE Atlas.

#### Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Dersom det planlegges søknadsplichtige tiltak på eiendommen, som for eksempel tilbygg, påbygg eller garasje, kan det være nødvendig å foreta geotekniske undersøkelser. For ytterligere informasjon, se NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

## Konklusjon og markedsvurdering

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

101 m<sup>2</sup>/96 m<sup>2</sup>

4-roms andelsleilighet m/ privat carport og utvendig bod.: Entré, 3 Soverom, 2 Garderobe, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 2 400 000

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

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

### Teknisk verdi andelsbolig

Kr 4 400 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

Markedsverdi uten fradrag **4 150 000**

Tillegg for andel fellesformue + 23 075

Fradrag for andel felles gjeld - 1 792 020

**Konklusjon markedsverdi** **2 400 000**

### Markedsvurdering

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

#### Generell Informasjon:

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

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

#### Kilder:

Motakst AS <https://www.motakst.no/>

Norsk Takst <http://www.norsktakst.no/>

Forskrift til avhendingslova <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850>

Avhendingslova <http://www.lovdata.no/all/hl-19920703-093.html>

Mesterbrevloven <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1986-06-20-35>

Eiendomsmeglingsloven <http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html>

Eiendom Norge AS <http://www.eiendomnorge.no/>

Forbrukerrådet <https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kjop-og-salg-av-bolig/>

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Thora Meyers gate 28B ,8622 MO I RANA 63 m <sup>2</sup> 1953 2 sov	30-01-2025	2 800 000	<b>2 850 000</b>	681 988	3 531 988	<b>56 063</b>
2 Skoginspektør Nilsens vei 16 ,8622 MO I RANA 75 m <sup>2</sup> 1953 2 sov	27-03-2025	3 590 000	<b>3 430 000</b>	58 863	3 488 863	<b>53 675</b>
3 Per Hellerviks gate 10B ,8624 MO I RANA 65 m <sup>2</sup> 1954 2 sov	03-07-2025	3 290 000	<b>3 150 000</b>	226 886	3 376 886	<b>51 952</b>
4 Kaialundveien 18A ,8624 MO I RANA 69 m <sup>2</sup> 1954 2 sov	08-09-2024	3 790 000	<b>3 550 000</b>	26 000	3 576 000	<b>51 826</b>
5 Thora Meyers gate 24B ,8622 MO I RANA 63 m <sup>2</sup> 1954 2 sov	09-02-2025	2 490 000	<b>2 500 000</b>	677 373	3 177 373	<b>50 434</b>
6 Nordlandsveien 6B ,8624 MO I RANA 66 m <sup>2</sup> 1954 2 sov	04-06-2025	2 950 000	<b>3 100 000</b>	226 886	3 326 886	<b>50 407</b>
7 Lars Meyers gate 7C ,8622 MO I RANA 73 m <sup>2</sup> 1961 2 sov	26-05-2025	3 000 000	<b>3 000 000</b>	466 226	3 466 226	<b>47 483</b>
8 Kaialundveien 18A ,8624 MO I RANA 96 m <sup>2</sup> 1953 3 sov	02-07-2025	4 500 000	<b>4 500 000</b>	34 511	4 534 511	<b>47 234</b>

Kilde :  
 Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Felleskostnader:	Kr.	156 180
Årlige innvendige vedlikeholdskostnader; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	15 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>171 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### 4-roms andelsleilighet m/ privat carport og utvendig bod.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 830 000
<b>Sum teknisk verdi - 4-roms andelsleilighet m/ privat carport og utvendig bod.</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 400 000</b>

**Sum teknisk verdi bygninger** **Kr.** **3 400 000**

### 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.	1 000 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 000 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** **Kr.** **4 400 000**

# 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

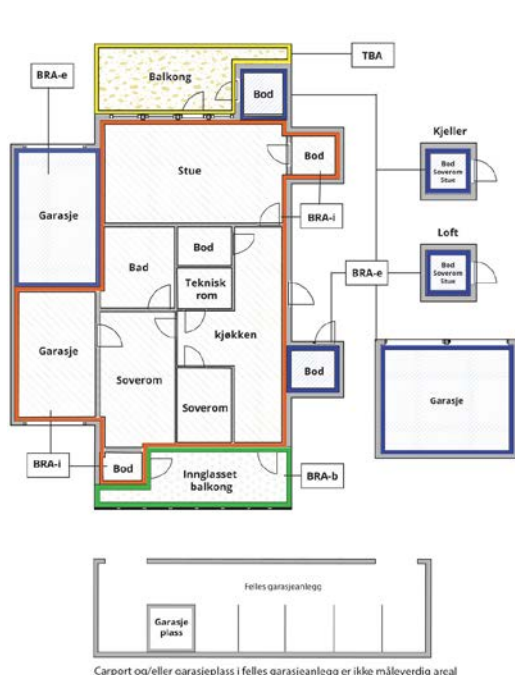
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### 4-roms andelsleilighet m/ privat carport og utvendig bod.

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	96			96	3	3	99
Kjelleretasje		5		5			5
<b>SUM</b>	<b>96</b>	<b>5</b>			<b>3</b>	<b>3</b>	<b>104</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>101</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, soverom 1, garderobe 1, garderobe 2, bad/vaskerom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken		
Kjelleretasje		Bod	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Marius Høgås	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	922		0	1137.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Nordmohøgda 5A

### Hjemmelshaver

Nordmohøgda Borettslag

### Kommentar

Oppgitte tomteareal gjelder for hele borettslaget.

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/NORDMOHØGDA BORETTSLAG	997356624	H0202	Helgeland BBL	Eide Linda Veronika, Simonsen Mona Helen Wangberg

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
5	5 000	23 075 31.12.2024	1 792 020 12.01.2026

## Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	25 000
Omløpsmidler:		150 591 Samlet innskuddskapital:	7 275 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	43 868 Langsiktig gjeld (+):	+ 7 364 497
Disponible midler:		106 723 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	14 639 497

### Kommentar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger sentrumsnært , om lag 0,5 km fra sentrum av Mo i Rana. Eiendommen ligger med kort avstand til butikk, kjøpesenter, parker, restauranter og andre kultur/fritidstilbud. Sentrum av Mo m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kafeer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

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

### Tilknytning avløp

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

### Regulering

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

### Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass.

Felles tomt som har ett areal på ca. 1 137m<sup>2</sup>.

## Kommuneplan

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

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

## Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

## Servitutter

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

## Heftelser

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

## Forkjøpsrett

Det er to måter å avklare forkjøpsrett på.

Forhåndsavklaring:

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

Fastprisavklaring:

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

## Bebyggelsen

Bebyggelsen består av et frittstående leilighetsbygg opprinnelig fra 1927, bygd over 3 plan. Til leiligheten hører det med en carport og et uthus.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

## Parkering

Parkering i carport og på felles tomt.

## Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.

Yttervegger av tømmer, utvendig tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med skiferstein.

## Oppvarming

Leiligheten blir varmet opp med elektrisitet.

## Særskilte avtaler

Nåværende og fremtidige eiere forplikter seg til å innhente tillatelse fra antikvarisk myndighet i forbindelse med endring av overflater og konstruksjoner, utskiftning av bygningsdeler som panel, vinduer, taktekkning etc. Likeledes skal alle endrings- og nybyggingsplaner, samt utenomhusplaner godkjennes av antikvarisk myndighet. Denne heftelsen kan ikke avlyses uten samtykke fra Riksantikvaren.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	SP563311	Fullverdi		
<b>Kommentar</b>				
Forsikringen gjelder for hele borettslaget.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	17.04.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	17.04.2026	Det er utstedt ferdigattest for boligen.	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	17.04.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Plantegning	17.04.2026	Plantegning av leiligheten.	Gjennomgått		Nei
Bilder	10.04.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS		Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Egenerklæring		Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# 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

Linda Veronika Eide

Mona Simonsen

---

## Boligen

Nordmohøgda 5A

8622 MO I RANA

1833-20/922/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## 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**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Rørco

**Beskrivelse av arbeidet:** Installert  
badekar

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?

♦ **Ja**

---

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?

♦ **Ja**

I kjeller

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

**Firmanavn:** Byggherre

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt inn  
avfukter



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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Baderomsviften fungerer ikke

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Det er planlagt leilighetsbygg nedenfor, men er visstnok lagt på is.

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?



♦ Nei

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

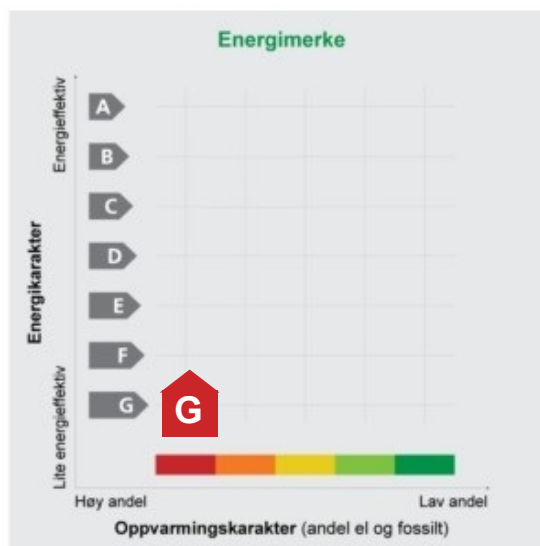
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Adresse	Nordmohøgda 5A
Postnr	8622
Sted	MO I RANA
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	20
Bnr.	922
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	12068336
Bolignr.	H0202
Merkenr.	4e410cde-d084-4e6b-b459-6e2991888be8
Dato.	07.11.2022



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

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

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

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

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

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken 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.

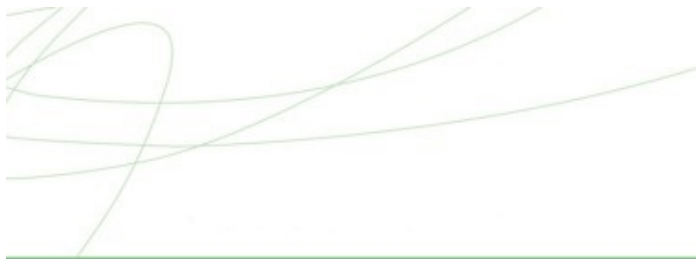
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montering tetningslister**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

- **Følg med på energi bruken i boligen**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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:** 1927

**Bygningsmateriale:** Tre

**BRA:** 96

**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1

**Detaljert vegger:** Nei

**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon:** Periodisk avtrekk





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

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

Adresse: Nordmohøgda 5A  
Postnr/Sted: 8622 MO I RANA  
Bolignr: H0202  
Dato: 07.11.2022 13:12:32  
Energimerkenr: 4e410cde-d084-4e6b-b459-6e2991888be8

Gårdsnr: 20  
Bruksnr: 922  
Seksjonsnr: 0  
Festenr: 0  
Bygningsnr: 12068336

---

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montering tetningslister

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

### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 9: Montere automatikk på utebelysning

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

## Brukertiltak

### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 16: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 18: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 19: Slå el.apparater helt av

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

**Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

**Tiltak 23: 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.

## Boligopplysninger:

Dato utkjørt: 12.01.26 Side 1 av 2

Nordmohøgda borettslag	<b>Vår ref.:</b> 110/5	<b>Fødselsdato eier:</b> 17.01.1973
Nordmohøgda 5 H0202	<b>Type:</b> Borettslag tilknyttet	
8622 MO I RANA	<b>Eiere:</b> Mona Helen Wangberg Simonsen	
<b>Organisasjonsnr:</b> 997 356 624	<b>Andelsnr:</b> 5	

### 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned: 13 015**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: A-konto rente	7 851
Felleskostnader	5 164

Ved salg avregnes renter og avdrag på finansdel

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.

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 792 020	Gjeld siste årsoppg.:	1 794 350
Klient ajourf. lån:	7 353 717,91	Klient gj. s. årsoppg.:	7 364 496

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12300107190, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 12.01.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 51

Saldo per 12.01.2026: 7 275 000

Andel av saldo: 1 775 000

Første termin: 30.12.2011Neste avdrag: 30.12.2031 ( siste termin 30.06.2051 )

Flytende rente

IN-lån som kan individuelt nedbetales i hh. til avtale

**Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2031 utgjøre ca kr 4 221,00 per måned for denne boligen**

Lånenummer: 16365127712, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 12.01.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 12

Saldo per 12.01.2026: 78 718

Andel av saldo: 17 020

Første termin/første avdrag: 30.06.2022 ( siste termin 31.12.2031 )

Flytende rente

Vedlikehold

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Nils Arne Jensen

Adresse: Nordmohøgda 5 H0101

Postnr/-sted: 8622 MO I RANA

Telefon: Mob.: 91324231

E-post: nilsarnejensen@fastmail.com

Webside: 112

### 6: Ligning - 2024

Annen formue:	23 075	Gjeld:	1 794 350	Andre inntekter:	1 944
		Utgifter:	104 015		

### 7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 775 000
Andelsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	5

**Boligopplysninger:**

Dato utkjørt: 12.01.26 Side 2 av 2

Nordmohøgda borettslag	<b>Vår ref.:</b> 110/5	<b>Fødselsdato eier:</b> 17.01.1973
Nordmohøgda 5 H0202	<b>Type:</b> Borettslag tilknyttet	
8622 MO I RANA	<b>Eiere:</b> Mona Helen Wangberg Simonsen	
<b>Organisasjonsnr:</b> 997 356 624		

**8: Bygning/eiendom**

Gårds/bruksnr: 20/922

Bygningstype: Flerfamiliehus

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 1137

**9: Forsikring**

Forsikret i: If Skadeforsikring

Polisenr: SP563311

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Ferdigstillt: 01.10.2011

SSBnr: H0202

Etasje: 2

Oppvarmingstype: Strøm

Heis: Nei

Parkeringstype: Carport ()

Systemlås: Nei

Antall rom: 4

Husdyrhold: Se husordensregler

Oppr. antall rom: 4

Livsløp standard: Nei

Kategori: Over 80 m2

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseiere i borettslaget

2 - Felles ansiennitet

2 - Medlem i Helgeland BBL

Fasiliteter:

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.

# Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Nordmohøgda borettslag fredag 19.12.2025 kl. 16:00 - Digital gjennomføring.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble Nils Arne Jensen valgt.

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Til å føre protokollen ble Åse Fagerli valgt.

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

**Vedtak:**

Til å signere protokollen sammen med møteleder velges en vilkårlig andelseier av de som deltar på generalforsamlingen. Mona Helen Wangberg Simonsen ble valgt til å signere protokollen.

### 1.4 Registrering av stemmeberettigede

**Vedtak:**

Det ble registrert 3 andelseiere med stemmerett.

### 1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

**Vedtak:**

Innkalling og sakliste godkjennes.

## 2. Valg av revisor

Helgeland BBL har innhentet priser fra ulike revisorer. Etter nærmere gjennomgang viser det seg at Helgeland Revisjon AS gir den beste prisen.

Styret foreslår derfor at borettslaget velger Helgeland Revisjon som revisor.

**Vedtak:**

Nordmohøgda borettslag velger Helgeland Revisjon AS som ny revisor.

## Protokoll ekstraordinært møte for Nordmohøgda borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Nils Arne Jensen (sign.)	07.01.2026
Sekretær	Åse Fagerli (sign.)	05.01.2026
Protokollvitne	Mona Helen Wangberg Simonsen (sign.)	06.01.2026

# **TIL ANDELSEIERNE I NORDMOHØGDA BORETTSLAG**



*Livets oaser oppstår i forstandens ødemarker.*  
*Per Fugelli*

## **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING**

**mandag 12.mai 2025**  
**Kl. 17.00 Helgeland BBL, O.T.Olsensgate 7**

### **INNHold :**

- Saksliste
- Årsrapport
- Årsregnskap 2024 m/noter

# Innkalling til generalforsamling i Nordmohøgda borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling mandag 12.05.2025 17:00 i Helgeland BBL

## Til behandling foreligger følgende saker

### 1 Konstituering

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

### 2 Informasjon fra styret / årsrapport

### 3 Årsregnskap 2024 med revisors beretning

### 4 Innkomne saker

### 5 Valg i henhold til vedtekter

- 5.1 Styreleder for 2 år
- 5.2 Styremedlem for 2 år
- 5.3 Varamedlem for 1 år
- 5.4 Valgkomite for 1 år
- 5.5 Delegert(e) til HELBO's generalforsamling med varadelegert(e)

### 6 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

24.04.2025

Nordmohøgda borettslag

Helle Langseth Nordeng

Styreleder

## **1. Konstituering**

### **1.1 Valg av møteleder**

### **1.2 Valg av sekretær**

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

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

### **1.4 Registrering av stemmeberettigede**

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

### **1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste**

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

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

Styrets årsrapport 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. Innkomne saker**

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

### **5.1 Styreleder for 2 år**

På valg er:

Helle Langseth Nordeng

### **5.2 Styremedlem for 2 år**

På valg er:

Nils Arne jensen

### **5.3 Varamedlem for 1 år**

På valg er:

Anne Marie Brendmo

### **5.4 Valgkomite for 1 år**

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

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

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

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden tirsdag 28.05.2024 til mandag 12.05.2025.

# Årsrapport Nordmohøgda borettslag 2024

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Helle Langseth Nordeng  
Styremedlem, Nils Arne Jensen  
Styremedlem, Jann Harald Høgseth  
Varamedlem styre, Anne Marie Brendmo

Som det vises av oversikten består styret av 2 menn og 1 kvinne.

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

## Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

Dette året har gått rolig for seg.

Styret har forsøkt å få til en brøytekontrakt med T.H Maskin. Dette uten større hell..

I Mai hadde vi, som alltid, dugnad rundt huset og gjorde klart til 17.Mai.

Vi har en knekt takstein på nordsiden. Styret har arbeidet med å finne firma til jobben. Dette også uten særlig hell..

Det ble avholdt et styremøte i Oktober hvor vi gikk gjennom budsjettet.

## Lagets drift og økonomi

Nordmohøgda borettslag består av 5 leiligheter og ligger i Rana kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP563311.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 24.04.2025

For Styret i Nordmohøgda borettslag

Helle Langseth Nordeng

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.04.2025

## Resultatregnskap 2024 Nordmohøgda borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>INNETEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		286 620	268 620	286 621	286 621
IN andel renter og avdrag		421 215	347 287	436 500	421 950
<b>Sum inntekter</b>		<b>707 835</b>	<b>615 907</b>	<b>723 121</b>	<b>708 571</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Personalkostnader	1	178	128	0	0
Styrehonorar	2	3 500	2 500	2 500	3 500
Revisjonshonorar	3	5 588	4 363	3 500	6 000
Forretningsførerhonorar		38 870	38 102	37 084	39 737
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		1 569	1 569	0	0
Kontingent boligbyggelag		2 800	2 800	2 400	2 400
Drift/vedlikehold	4	17 500	22 500	27 900	27 900
Kabel-tv/internett		35 261	38 952	41 000	41 000
Forsikringer	5	27 529	27 087	28 983	29 456
Kommunale avgifter		93 825	84 137	90 028	101 344
Fellesstrøm		12 111	11 148	12 500	12 500
Renhold, fellesareal		4 282	4 095	4 000	4 000
Kontorrekvisita, trykksaker		338	335	500	500
Telefon og porto		0	68	500	500
Andre driftskostnader	6	1 941	3 278	1 100	1 100
<b>Sum kostnader</b>		<b>245 291</b>	<b>241 060</b>	<b>251 995</b>	<b>269 937</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>462 544</b>	<b>374 848</b>	<b>471 126</b>	<b>438 634</b>
<b>FINANSINNEKT. OG -KOST</b>					
Renteinntekter		8 992	5 178	1 000	1 000
Rentekostnader		426 973	353 099	442 769	427 438
<b>RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.</b>		<b>-417 981</b>	<b>-347 921</b>	<b>-441 769</b>	<b>-426 438</b>
<b>RESULTAT</b>		<b>44 563</b>	<b>26 927</b>	<b>29 357</b>	<b>12 196</b>
Overført til dekning av udekket tap		44 563	26 927	0	0

## Balanse 2024 Nordmohøgda borettslag orgnr: 997 356 624

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomt		170 550	170 550
Bygninger		14 379 450	14 379 450
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>7</b>	<b>14 550 000</b>	<b>14 550 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 550 000</b>	<b>14 550 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Husleierestanse		763	972
Periodisering kostnader		40 079	36 214
<b>Bankinnskudd</b>			
Bankinnskudd	8	109 749	66 956
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>150 591</b>	<b>104 142</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 700 591</b>	<b>14 654 142</b>

## Balanse 2024 Nordmohøgda borettslag orgnr: 997 356 624

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelskapital		25 000	25 000
Udekket tap		-7 774	-52 337
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>17 226</b>	<b>-27 337</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetninger for forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	10	7 364 497	7 374 604
Borettsinnskudd	11	7 275 000	7 275 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 639 497</b>	<b>14 649 604</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Mellomregning		0	27
Leverandørgjeld		32 784	28 453
Påløpte renter		2 334	3 394
Andre påløpte kostnader		8 750	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>43 868</b>	<b>31 875</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 683 365</b>	<b>14 681 479</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 700 591</b>	<b>14 654 142</b>
<b>Pantstillelser</b>	<b>12</b>	<b>14 639 497</b>	<b>14 649 604</b>

Nordmohøgda borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

\_\_\_\_\_  
Helle Langseth Nordeng  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Jann Harald Høgseth  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Nils Arne Jensen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

### Inntektsføring

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

### Eiendommer

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

### Fordringer

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

## Verdsettelse tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

## Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	178	128
<b>Sum</b>	<b>178</b>	<b>128</b>

## Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte pr. 31.12.

## Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar er kr 3 500,-, som i sin helhet er tildelt styreleder.

## Note 3 - Revisjon

	2024	2023
6700 Revisjon	5 588	4 363
<b>Sum</b>	<b>5 588</b>	<b>4 363</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

## Note 4 - Drift/vedlikehold

	2024	2023
6601 Drift/vedlikehold bygg	1 875	1 875
6602 Drift/vedlikehold VVS	0	3 750
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	15 625	16 875
<b>Sum</b>	<b>17 500</b>	<b>22 500</b>

### Drift/vedlikehold

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

## Note 5 - Forsikringer

	2024	2023
7500 Forsikringspremier	27 529	27 087
<b>Sum</b>	<b>27 529</b>	<b>27 087</b>

## Borettslagenes Sikringsordning

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

## Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
7720 Generalforsamling	400	2 095
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	1 541	1 183
<b>Sum</b>	<b>1 941</b>	<b>3 278</b>

### Note 7 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk. kost	Regnsk.verdi 01.01.	Tilg./avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12.	Ansk.år
Tomt	170 550	170 550			170 550	2011
Bygninger	14 379 450	14 379 450			14 379 450	2011
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>14 550 000</b>	<b>14 550 000</b>			<b>14 550 000</b>	

### Bygninger, avskrivning

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

### Tomt

Tomteverdien er estimert til kr 170 550,-. (2011)

### Note 8 - Bankinnskudd

	2024	2023
1920 Driftskonto 1503.23.68341	109 749	66 956
<b>Sum</b>	<b>109 749</b>	<b>66 956</b>

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

### Note 9 - Egenkapital

	2024	2023
Andelskapital	25 000	25 000
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-52 337	-79 263
Årets resultat	44 563	26 927
<b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>17 226</b>	<b>-27 337</b>

### Andeler

Antall andeler i borettslaget er 5 à kr 5 000,-.

## Note 10 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Vedlikehold	Bygninger
Lånenummer:	<b>16365127712</b>	<b>12300107190</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2011
Rentesats:	5.80 %	5.80 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2031	30.06.2051
Opprinnelig lånebeløp:	120 000	7 275 000
Lånesaldo 01.01:	99 604	7 275 000
Avdrag i perioden:	10 108	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>89 497</b>	<b>7 275 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	29 320	7 275 000

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12300107190	1	1 775 000	1 775 000
	1	1 650 000	1 650 000
	1	1 350 000	1 350 000
	1	1 300 000	1 300 000
	1	1 200 000	1 200 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365127712	2	19 351	38 702
	3	16 932	50 796
<b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b>	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Forv. økning</b>
Lån 12300107190 har første avdrag 30.12.2031 med kr 98 691	1	1 775 000	4 013
	1	1 650 000	3 731
	1	1 350 000	3 052
	1	1 300 000	2 939
	1	1 200 000	2 713

Bokført verdi av eiendeler er stillet som sikkerhet for panteskret 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 pantessikkerhet for sin innbetaling med sideordnet prioritet med borettslagets pantelån. Den bokførte gjeldsposten reduseres i takt med lånets ordinære nedbetalingsplan. Annen langsiktig gjeld er andelseierens innbetaling på fellesgjelda. Bokført verdi av eiendeler er stillet som sikkerhet for panteskret gjeld.

### Note 11 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 Borettsinnskudd	7 275 000	7 275 000
<b>Sum</b>	<b>7 275 000</b>	<b>7 275 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 14 550 000,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 14 639 497,- pr. 31.12.

## Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
<b>A. Disponible midler pr. 01.01.</b>	<b>72 267</b>	<b>55 191</b>
<b>B. Endringer i disponible midler:</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	44 563	26 927
Avdrag langsiktige lån	-10 108	-9 850
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>34 456</b>	<b>17 077</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>106 723</b>	<b>72 267</b>
<b>Kontrolloppstilling</b>		
Omløpsmidler	150 591	104 142
Kortsiktig gjeld	-43 868	-31 875
<b>Disponible midler</b>	<b>106 723</b>	<b>72 267</b>

## Resultat og balanse med noter for Nordmohøgda borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Nordmohøgda borettslag

Styreleder	Helle Langseth Nordeng (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Jann Harald Høgseth (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Nils Arne Jensen (sign.)	26.03.2025



Til generalforsamlingen i Nordmohøgda borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordmohøgda 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 budsjettfall 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Midtre gate 4, Postboks 1233, NO-8602 MO I RANA

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Mo i Rana, 24. April 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Mads Bjørkly'.

Mads Bjørkly  
Statsautorisert revisor

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nordmohøgda borettslag mandag 12.05.2025 kl. 17:00 - Helgeland BBL.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble Åse Fagerli valgt.

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Til å føre protokollen etter generalforsamling ble Åse Fagerli valgt.

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

**Vedtak:**

Til å signere protokollen ble Mona Helen Wangberg Simonsen valgt.

### 1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

**Vedtak:**

Det ble registrert 3 andelseiere med stemmerett.

### 1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

**Vedtak:**

Generalforsamlingen godkjenner innkalling og sakliste.

## 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. Innkomne saker

### Vedtak:

Det var ingen innkomne saker til behandling.

## 5. Valg i henhold til vedtekter

### 5.1 Styreleder for 2 år

På valg er:

Helle Langseth Nordeng

### Vedtak:

Som styreleder for 2 år ble Nils Arne Jensen valgt.

### 5.2 Styremedlem for 2 år

På valg er:

Nils Arne Jensen

### Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble Helle Langseth Nordeng valgt.

### 5.3 Varamedlem for 1 år

På valg er:

Anne Marie Brendmo

### Vedtak:

Som varamedlem for 1 år ble Anne Marie Brendmo valgt.

### 5.4 Valgkomite for 1 år

### Vedtak:

Det ble ikke valgt valgkomite.

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

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

### Vedtak:

Som delegat til generalforsamlingen i HELBO ble Jann Harald Høgseth valgt med Nils Arne Jensen som varadelegat.

## 6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden tirsdag 28.05.2024 til mandag 12.05.2025.

### Vedtak:

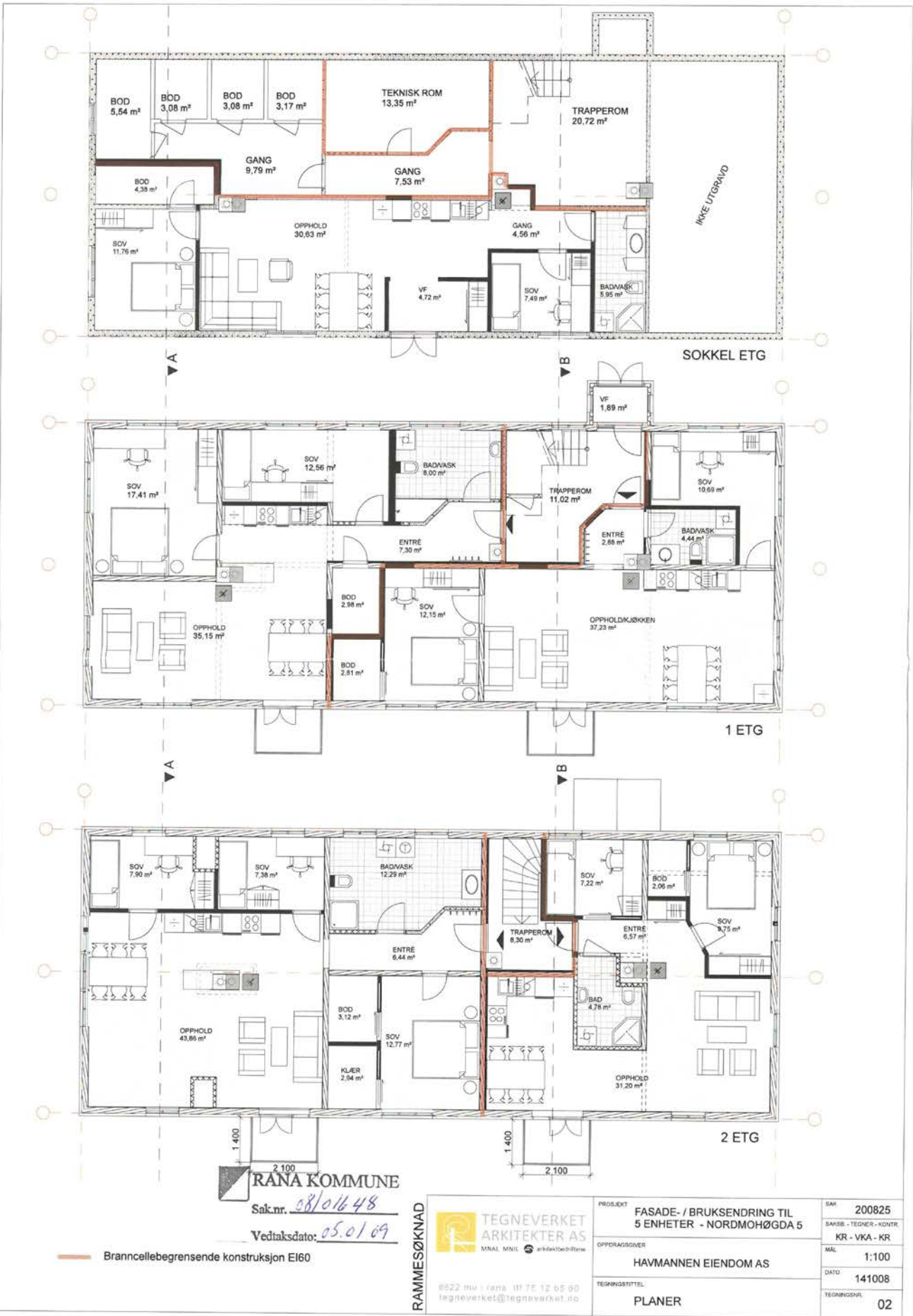
Styregodtgjørelsen fastsettes til kr 3.500,- som i sin helhet går til styrets leder.



## Protokoll for Nordmohøgda borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Åse Fagerli (sign.)	12.05.2025
Protokollvitne	Mona Helen Wangberg Simonsen (sign.)	12.05.2025



**RANA KOMMUNE**

Sak.nr. 08/01648

Vedtaksdato: 05.01.09

RAMMESØKNAD



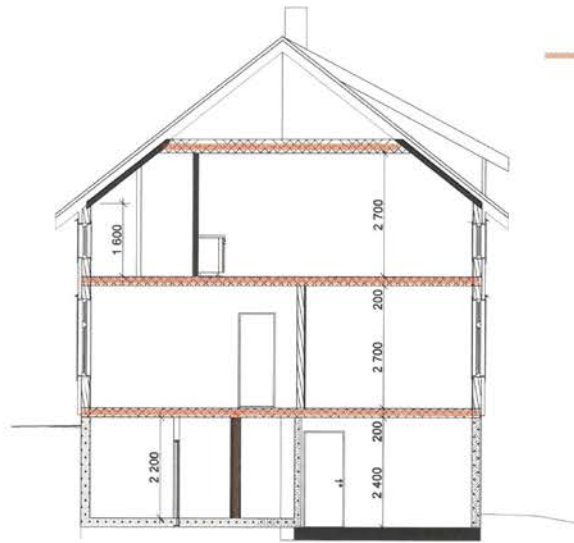
8522 mu | rana | tlf 75 12 65 60  
tegneverket@tegneverket.no

PROSJEKT	FASADE- / BRUKSENDRING TIL 5 ENHETER - NORDMOHØGDA 5
OPPDRAGSGIVER	HAVMANNEN EIENDOM AS
TEGNINGSSTIPEL	PLANER

SAK	200825
SAKSB. - TEIENR. - KONTR.	KR - VKA - KR
MÅL	1:100
DATD	141008
TEIENRINGSNR.	02

NYE ISOLERTE KONSTRUKSJONER VIST MED SORT

Branncellebegrensende konstruksjon EI60



SNITT A - A



SNITT B - B

RANA KOMMUNE  
 Sak.nr. 08/01648  
 Vedtaksdato: 05.01.09

RAMMESØKNAD



8822 mo | rana. tlf 75 12 65 60  
 tegneverket@tegneverket.no

PROSJEKT FASADE- / BRUKSENDRING TIL  
 5 ENHETER - NORDMOHØGDA 5

OPPDRAGSGIVER  
 HAVMANNEN EIENDOM AS

TEGNINGSTITTEL  
 SNITT A - A OG B - B

SAK 200825

SAKSE - TEGNER - KONTR.  
 KR - VKA - KR

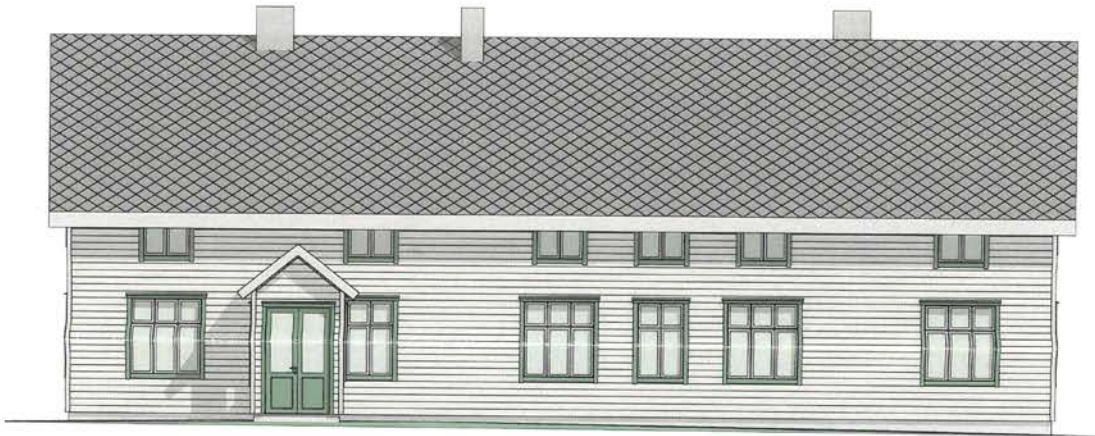
MÅL 1:100

DATO 141008

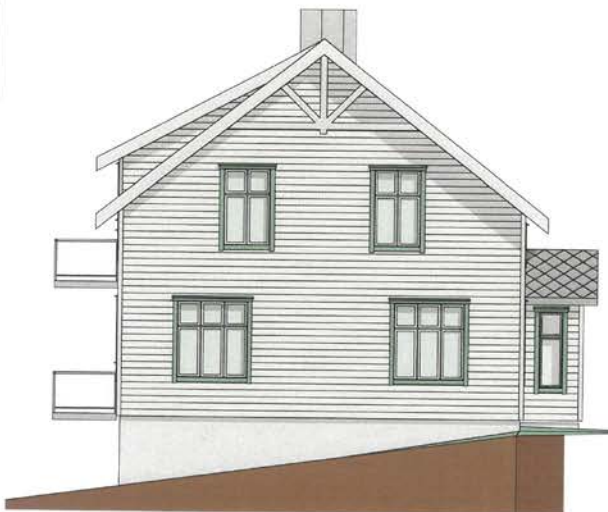
TEGNINGSNR. 10



FASADE SØR




FASADE NORD



FASADE ØST



FASADE VEST


**RANA KOMMUNE**  
 Sak.nr. 08/0/648  
 Vedtaksdato: 05.01.09

RAMMESØKNAD



8622 mo i rana tlf 75 12 65 60  
 tegneverket@tegneverket.no

PROSJEKT **FASADE- / BRUKSENDRING TIL  
 5 ENHETER - NORDMOHØGDA 5**

OPPDRAGSGIVER  
**HAVMANNEN EIENDOM AS**

TEKNISKTITTEL  
**FASADER**

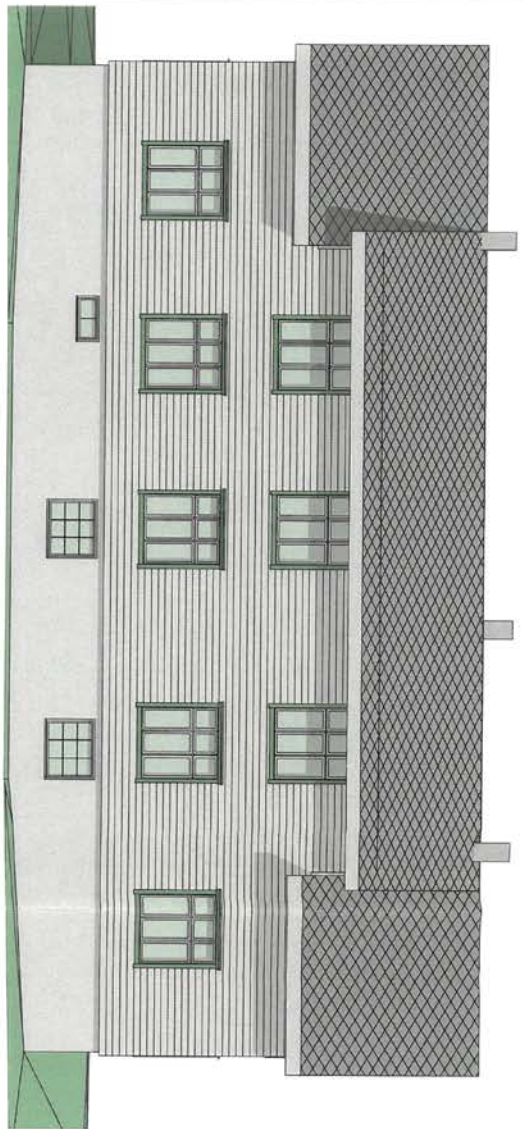
SAK 200825

SAKSB. - TEIGNER - KONTR.  
**KR - VKA - KR**

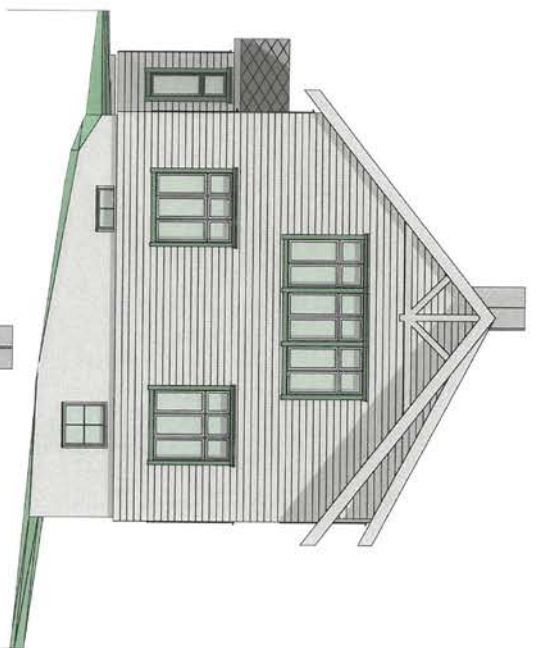
MAL 1:100

DATE 100908

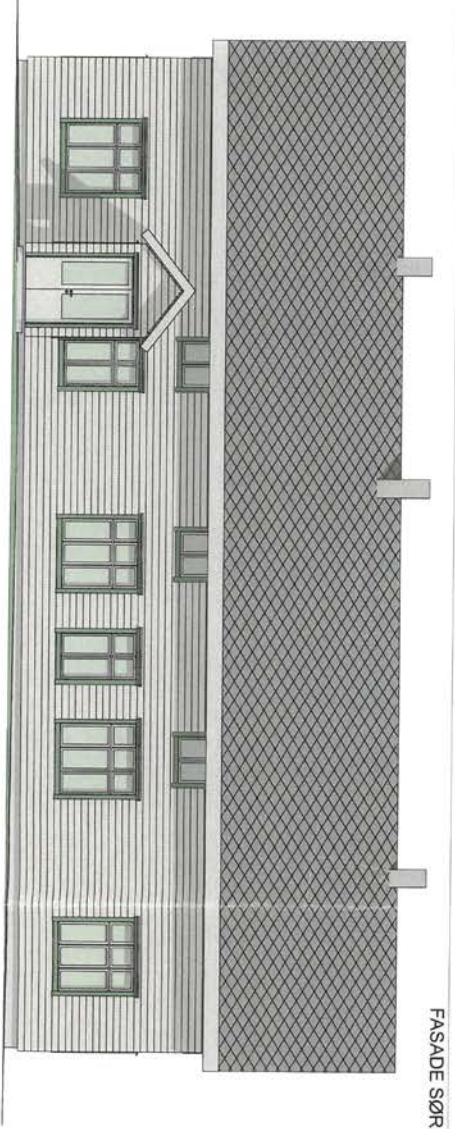
TEIGNINGENR. 20



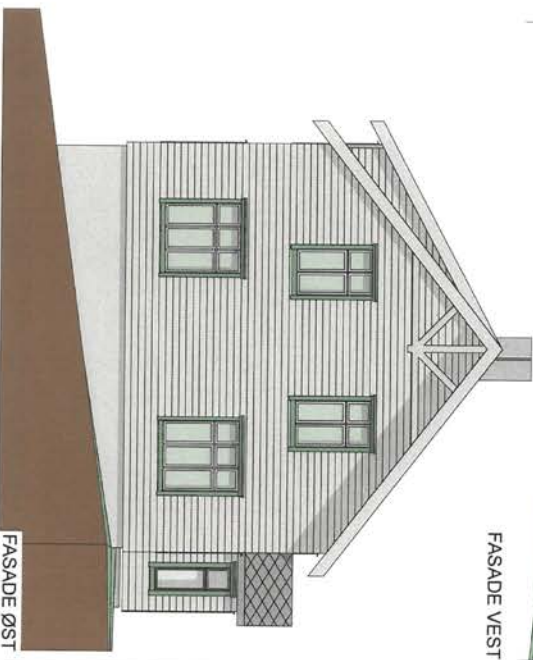
FASADE SØR



FASADE VEST



FASADE NORD



FASADE ØST



RAMMESØKKNAD

SAK nr. 09/016/48

Vetniskdatov. 08.01.07

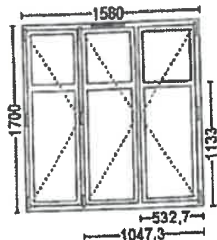
**TEGNEVERKET**  
ARKITEKTER AS  
MÅLE, KORT, GATEKART, 3D-modeller, film

PROSJEKT	FASEDE- / BRUKSENDRING TIL 5 ENHETER - NORDMOHØGDA 5
OPPGAVER	SVEN NILSSEN NORDMOHØGDA 5 AS
TEKNOLOGITITTEL	EKSISTERENDE FASADER
SAK	200427
SAKER - TEGNER - KONTR	KR - VVA - KR
MÅL	1:100
DATO	190707
TEKNOLOGI	21

8622 mg | Rana - tlf 75 12 85 80  
tegneverket@tegneverket.no

Ref. Tegning

v1



Nobbnr.

2533036

Beskrivelse

SHF 1580 x 1700

VINDU SH

Ramme/Karm- furu.

2L 4-15ARG-4SE U:1,1

65mm hor. gj.gående sprosse

Side-hengslet

G7937 Utenpål.vrider

(12/11) Venstrehengslet utadslående

(13) Høyrehengslet utadslående

Ventil Normax

Utv./Innv.1F: 2 strøk Teknos dekkbeis

Hvit (NCS S0502Y)

\* Uten forboring

Barnesikring Montert SH (Rana)



4 2 P U Z / 6845291

Geometikk

20/922 BYG B8 - Tegninger

16 stk

v4

2533036

SHES 1045 x 1700

VINDU SH

Ramme/Karm- furu.

2L 4-15ARG-4SE U:1,1

65mm hor. gj.gående sprosse

Side-hengslet

G7937 Utenpål.vrider

(12) Venstrehengslet utadslående

(13) Høyrehengslet utadslående

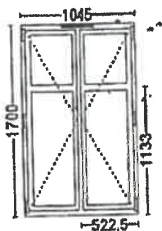
Ventil Normax

Utv./Innv.1F: 2 strøk Teknos dekkbeis

Hvit (NCS S0502Y)

\* Uten forboring

Barnesikring Montert SH (Rana)



3 stk

v5

2533036

SHE 1040 x 770

VINDU SH

Ramme/Karm- furu.

2L 4-15ARG-4SE U:1,1

Side-hengslet

G7937 Utenpål.vrider

(12) Venstrehengslet utadslående

(13) Høyrehengslet utadslående

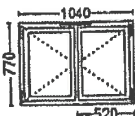
Ventil Normax

Utv./Innv.1F: 2 strøk Teknos dekkbeis

Hvit (NCS S0502Y)

\* Uten forboring

Barnesikring Montert SH (Rana)



3 stk

v2

2533040

FKS2X2 1045 x 1700

VINDU FV

Furu.

2L 4-15ARG-4SE U:1,1

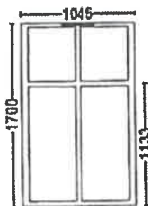
65mm hor. gj.gående sprosse

65mm vert. gj.gående sprosse

Ventil Normax

Utv./Innv.1F: 2 strøk Teknos dekkbeis

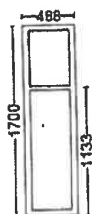
Hvit (NCS S0502Y)



1 stk

Ref. Tegning

v3



2533040

Beskrivelse

FKS1 488 x 1700

VINDU FV

Furu.

2L 4-15ARG-4SE U:1,1

65mm hor. gj.gående sprosse

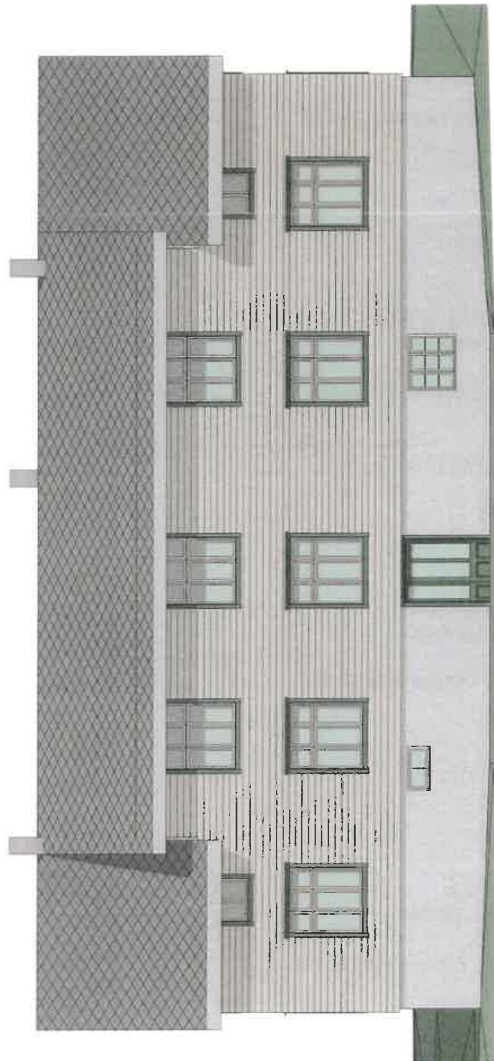
UTEN VENTIL

Utv./Innv.1F: 2 strøk Teknos dekkbeis

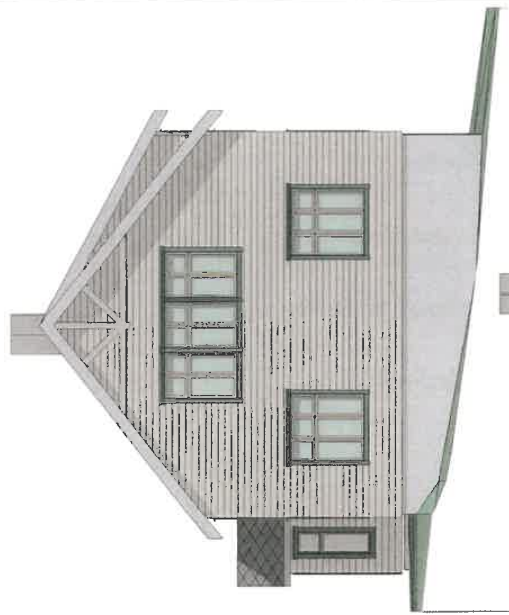
Hvit (NCS S0502Y)

Ant.

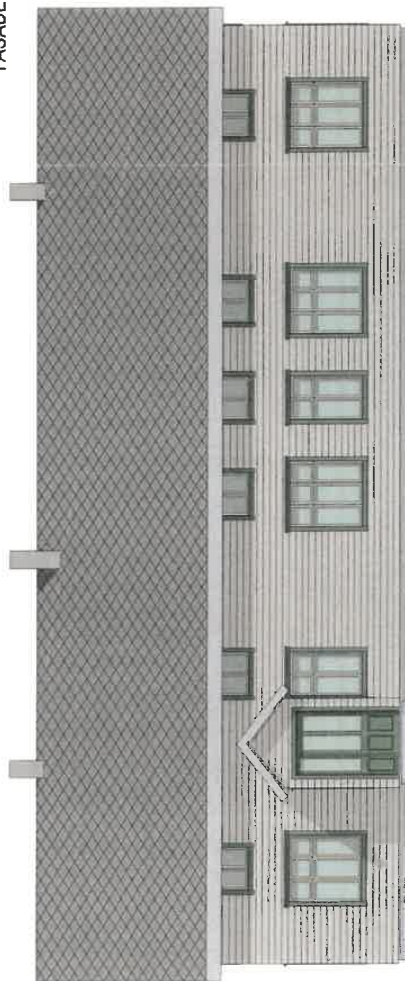
21 stk



FASADE SØR



FASADE VEST



FASADE NORD

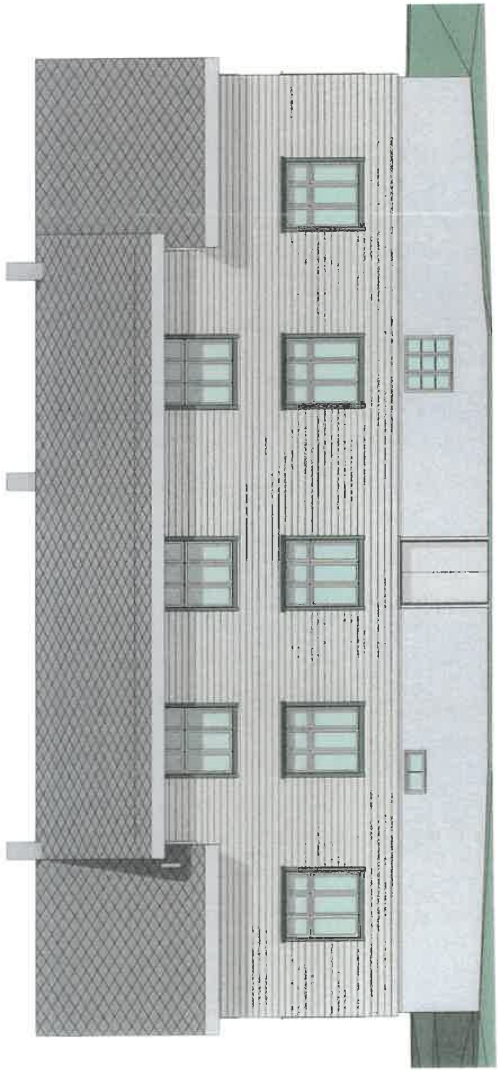


FASADE ØST

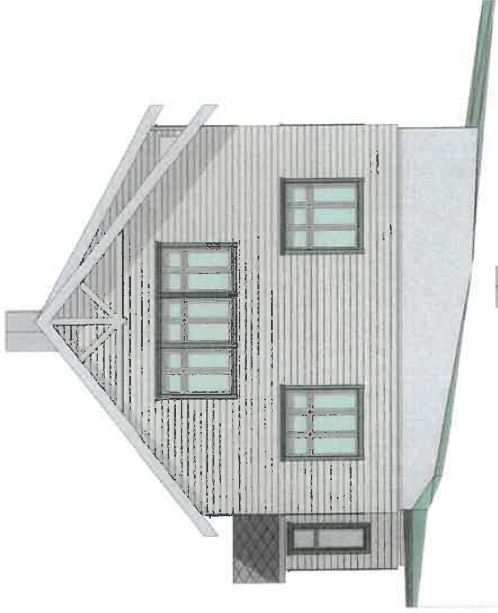
 <b>TEGNEVERKET</b> <b>ARKITEKTER AS</b> <small>ANAL MUNK GRAFISK arkitektkontorene</small>		<b>PROSJEKT</b> FASADEENDRING NORDMØHØGDA 5	<b>BAK</b> 200427
8822 mo i sene • tlf 75 12 65 80 tegneverket@tegneverket.no		<b>OPPLAGSANTAL</b> SVEIN NILSSEN	<b>BAK - TEGNET - KONTR.</b> KR - VKA - KR
		<b>TEGNINGSSTILL.</b> NYE FASADER	<b>UÅL</b> 1:100
			<b>DATE</b> 08/01/08
			<b>TEGNERENSER</b> 21

RAMMEØSKNAD

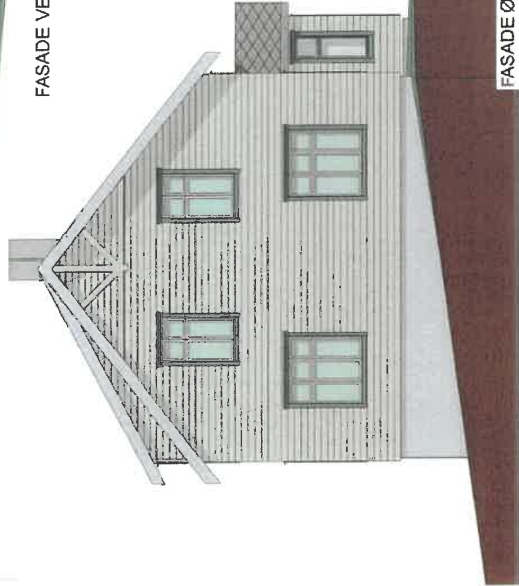
Sak nr.: 07/0006  
 Vedtaksdato: 11.02.08



FASADE SØR

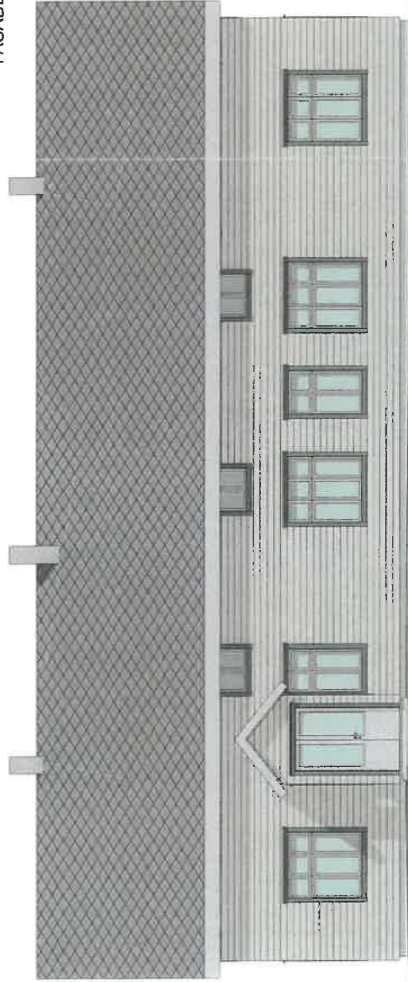


FASADE VEST



FASADE ØST

FASADE NORD



<p><b>TEGNEVERKET</b> ARKITEKTER AS</p> <p><small>NOVA   ARK.   ESTABL. 2012   @tegneverket</small></p>	<p>PROSJEKT: FASADEENDRING NORDMØHØGDA 5</p> <p>OPPDRAGSGIVER: SVEIN NILSSEN</p> <p>TEGNERSTITTEL: EKSISTERENDE FASADER</p>	<p>SAK: 200427</p> <p>SÅSØR - TEGNER - KONTR KR - VKA - KR</p> <p>UKL: 1:100</p> <p>DATO: 080108</p> <p>TEGNERENSER: 21</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

RAMMESØKNAD

Sak nr.: *200427*  
Vedtaks-dato: *11.02.08*

8822 mt i retts - 1/17 75 12 08 80  
tegneverket@tegneverket.no



RANA KOMMUNE

## FERDIGATTEST

(Plan- og bygningslovens prg. 99 nr 1)

08/1648 - 8

Arbeidssted      **Nordmohøgda 5 A og B, 8622 Mo i Rana**

Gnr / bnr / fnr      **20/922**

Byggets art      Boligbygg m/5 leiligheter

Tiltakets art      Bruksendring/ombygging fra kontorbygg

Tiltakshaver      **Havmannen eiendom AS**

Ansvarlig søker      Tegneverket Arkitektr 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:** Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal være montert. Takstige skal være fastmontert. Husstige skal være tilgjengelig på eiendommen. Husnummerskilt skal være oppsatt før bygget tas i bruk. Eventuelle ildsteder må ikke brukes før godkjenning av piper foreligger.

Tilknyttet offentlig vann/kloakk: Ja/ja

Antall pipeløp: 5

Bruksareal: U0101= 69 m<sup>2</sup>, H0101= 68 m<sup>2</sup>, H0102= 82 m<sup>2</sup>, H201= 60 m<sup>2</sup>, H0202= 96 m<sup>2</sup>.

Totalt bruksareal 505 m<sup>2</sup>

Med hilsen

TEKNISK AVDELING, 07.09.2011

Jan-Arild Sørvik  
saksbehandler

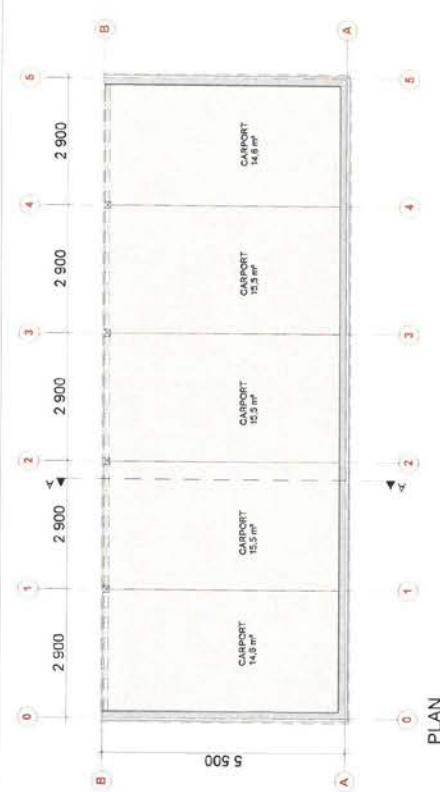
Kopi til: Avgiftskontor

Feiemesteren

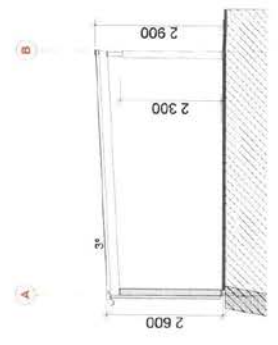
HAF

EOK

Havmannen Eiendom AS, Postboks 77, 8601 Mo i Rana



PLAN



SNITT



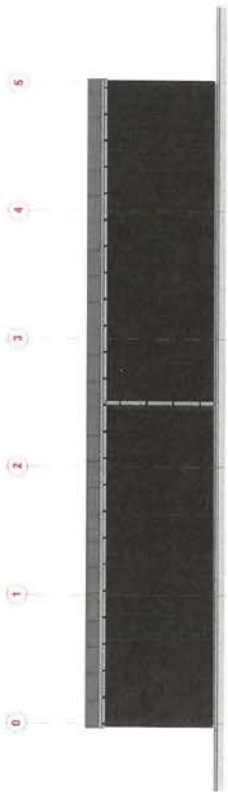
FASADE ØST



FASADE NORD



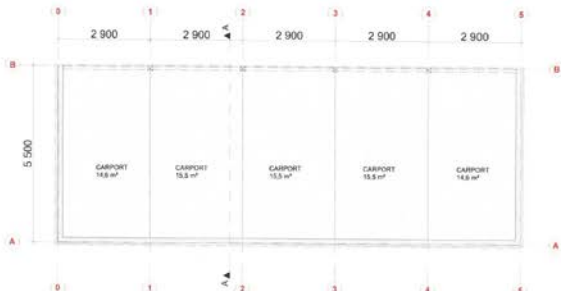
FASADE VEST



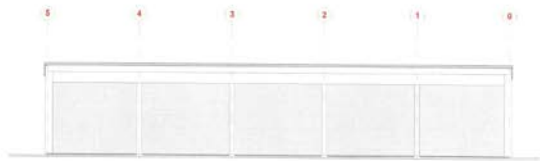
FASADE SØR

 <b>TEGNEVERKET</b> <b>ARKITEKTER AS</b> <small>MVA. DAT. arkitektur@tegneverket.no</small>	PROJEKT <b>CARPORT NORDMOHØGDA 5</b> <small>OPDRAGSGIVER</small> <b>HAVMANNEN EIENDOM AS</b>	DOK. 200825 SAKS. TEGNET. FASADER KR. VÅK. - KR. VÅK. 1:100 DATO 170210 TEGNEREN 02
	TEGNERSTELLE <b>PLANER SNITT OG FASADER</b>	8622 mda i rana tlf 75 12 65 60 tegneverket@tegneverket.no

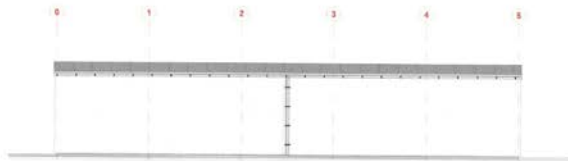
BYGGESØKNAD



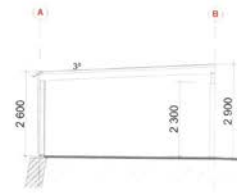
PLAN



FASADE NORD



FASADE SØR



SNITT



FASADE ØST



FASADE VEST

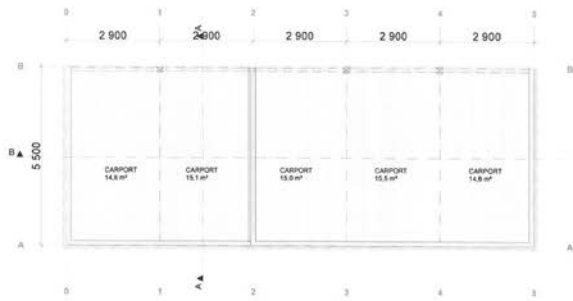
RANA KOMMUNE  
 Sak.nr. 26/2195  
 Vedtaksdato: 26/11/20

BYGGESØKNAD

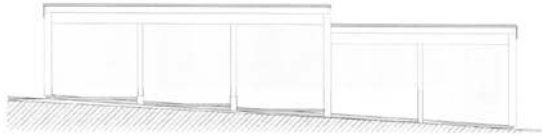
mv A, 151110, utv farger endret, SS  
 TEGNEVERKET  
 ARKITEKTER AS  
 VÅGÅNEN 10  
 8622 mo i rana 17 75 12 65 60  
 tegneverket@tegneverket.no

PROSJEKT	CARPORT NORDMOHØGDA 5
OPPDRAGSGIVER	HAVMANNEN EIENDOM AS
TEGNINGSSTYDEL	PLANER SNITT OG FASADER

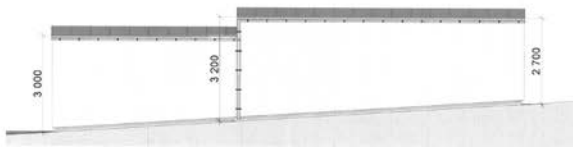
SAR	200825
SARS - TEIENR - KINR	KR - VKA - KR
SK	1:100
DATO	170210
TEIENR	02A



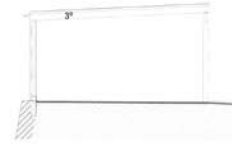
PLAN



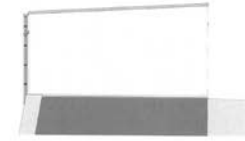
FASADE NORD



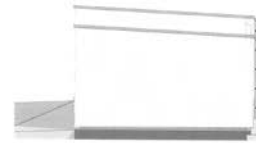
FASADE SØR



SNITTA



FASADE ØST



FASADE VEST

AB

rev B, forl. avrapping tilpasset terreng, TCD  
 rev A, 121110, utv farger endret, SS

BYGGESØKNAD

TEGNEVERKET  
 ARKITEKTER AS  
MINAL MEMO

8022 mo i rana bf 75 12 65 60  
 tegneverket@tegneverket.no

PROSJEKT	CARPORT NORDMOHØGDA 5
OPPDRAGSGIVER	HAVMANNEN EIENDOM AS
TEKNIKTITTEL	PLANER SNITT OG FASADER

SNV	200825
OPPL. - TEKNIS. - NOTIS	KR - VCA - KR
MA	1:100
DATO	170210
TEGNINGSNR.	02b



**FERDIGATTEST**  
(Plan- og bygningslovens § 21-10)

10/2195 - 14

Arbeidssted        **Nordmohøgda 5, 8622 Mo i Rana**  
Gnr / bnr / fnr    **20/922**  
Byggets art        **Carporter**  
Tiltakets art       **Nybygg**  
Tiltakshaver       **Havmannen Eiendom AS**  
Ansvarlig søker    **Tegneverket Arkitekter 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. § 20-1)

**Merknader:**

Tilknyttet offentlig vann/kloakk: Nei/nei  
Antall pipeløp: 0  
Bruksareal: 76 m<sup>2</sup>

Med hilsen  
**TEKNISK AVDELING, 23.08.2011**

*Jan-Arild Sørvik*  
Jan-Arild Sørvik  
saksbehandler

Kopi til: EOK  
Havmannen Eiendom AS, Postboks 77, 8601 Mo i Rana

Returneres til

TINGLYST

04 NOV. 1999

Skjøte<sup>1)</sup>RANA  
SORENSKRIVEREMBETE  
DAGBOK NR.: 5528

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)						
Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Ideell andel
1833	Rana	20	18	278		1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn			<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten	
					<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht tomtfesteloven § 32, 1. ledd nr 5 eller avtale			<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	
					<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Beskaffenhets						
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygg <input type="checkbox"/> 2 Ubebygg						
Bruk av grunn						
<input type="checkbox"/> B Bolig-eiendom <input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off.vei <input checked="" type="checkbox"/> A Annet						
Type bolig						
<input checked="" type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede <input type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet <input type="checkbox"/> AN Annet						

2. Kjøpesum	
Kr	2,050,000.00
Utløst til salg på det frie marked	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Omsetningstype	
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)	
Kr	2,050,000.00

Doknr: 5528 Tinglyst: 04.11.1999 Emb. 072  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Overdras fra		
Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
975950662	Staten v/Forsvarsdepartementet	1/1
	v/FBT	

5. Til			
Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
981106393	Nordmohøgda 5 A/S	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/1
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler	
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
Nåværende og fremtidige eiere forplikter seg til å innhente tillatelse fra antikvarisk myndighet i forbindelse med endring av overflater og konstruksjoner, utskifting av bygningsdeler som panel, vinduer, takteking etc. Likeledes skal alle endrings- og nybyggingsplaner, samt utomhusplaner godkjennes av antikvarisk myndighet. Denne heftelsen kan ikke avlyses uten samtykke fra Riksantikvaren.	

Dato	Kjøpers underskrift	Utlsteders underskrift
		<i>[Signature]</i>



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

### 7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjosloven § 22 tredje ledd.

Sted

Dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

### 8. Erklæring om sivilstand mv 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

Ja  Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

Ja  Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?

Ja  Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/reg.partner(e) samtykke i overdragelsen

### 9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

21.10.1999 Harstad

Utsteders underskrift 6)

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Staten v/Forsvarsdepartementet  
v/FBT, Arne Mikalsen (e.f)  
Regiondirektør

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/reg. partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

7) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Dato

Kjøpers underskrift

Utsteders underskrift

<b>10. Erklæring om sivilstand mv for hjemmelshaver 7)</b>		
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/reg.partner(e) samtykke i overdragelsen

<b>11. Underskrifter og bekreftelser</b>		
Som eier/fester av eiendommen (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen.		
Sted, dato		
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
	Fødselsnummer/Org nr (11/9 siffer)	
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Adresse		
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Adresse		

<b>Noter:</b>
1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt for dokumentet kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fyller begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis forisatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bli gjort av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbejant, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv		
Dato	Kjøpers underskrift	Utsteders underskrift
		<i>[Handwritten Signature]</i>

## VEDTEKTER

for Nordmohøgda borettslag org nr. 997 356 624

tilknyttet  
Mo og Omegn boligbyggelag

Vedtatt på stiftelsesmøte den 30.08.2011.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

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

- (1) Borettslaget ligger i Rana kommune og har forretningskontor i Rana kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Mo og Omegn boligbyggelag som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

#### 2-2 Sameie i andel

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

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

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte

godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **4. Borett og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

## **5. Vedlikehold**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

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

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

### **8-1 Styret**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

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

begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

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

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

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

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

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

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

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

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

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

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

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. Veggglamper, 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 nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Nordmohøgda 5A  
8622 MO I RANA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kristine Langfjell**Telefon:** 481 53 557  
**E-post:** kristine.langfjell@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre