

**aktiv.**



Hammarmyra 10, 8626 MO | RANA

**Nyere 3-roms andelsleilighet | 1.  
etasje | Carport m/sportsbod |  
Adkomst fra terrasse til felles hage**



Eiendomsmegler MNEF

## Leonore Forseng

**Mobil** 911 74 602

**E-post** leonore.forseng@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 600 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 2 010 000,-  
**Omkostn.:** Kr 8 883,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 618 883,-  
**Felleskostn.:** Kr 13 185,-  
**Selger:** Johanna Maria Moe  
Frode Østby

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2021  
**BRA-i/BRA Total** 70/75 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 2318 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 23, bnr. 186  
**Andelsnr.:** 3  
**Oppdragsnr.:** 1807260054

# Nyere 3-roms andelsleilighet | 1. etasje | Carport m/sportsbod |

Velkommen til Hammarmyra 10!

Denne flotte andelsleiligheten er beliggende i 1. etasje i moderne rekkehus i Hammeren Boligpark. Leiligheten er godt planløst med alt på samme plan, og består av gang, 2 soverom, bad, vaskerom og stue/kjøkken i åpen løsning. Fra stuen er det utgang til sørvest-vendt og takoverbygd terrasse med adkomst til felles hage. Her kan man nyte gode solforhold!

Med leiligheten følger det carport med en praktisk sportsbod i bakkant.

Borettslaget ligger i nytt boligfelt i barnevennlig område på Hammeren, i landlige og naturskjønne omgivelser, med kort vei til fine turområder.

Her kan du flytte rett inn uten å måtte tenke på oppussing!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	30
Egenerklæring .....	56
Budskjema .....	121

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 70 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 75 m<sup>2</sup>

TBA: 16 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 70 m<sup>2</sup> - Gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom og 2 soverom.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> - Sportsbod.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m<sup>2</sup> - Veranda.

### Tomtetype

Felles eiet tomt

### Tomtestørrelse

2 318 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt på cirka 2 318,9 m<sup>2</sup> iht. matrikkel. Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift. Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Eiendommen er tilnærmet plan med opparbeidet grøntareal samt beplantning.

Asfalterte veier og parkeringsplasser.

Felles eiertomt for borettslaget.

### Beliggenhet

Hammeren Boligpark ligger i et stille og rolig boligområde i landlige og naturskjønne omgivelser ca. 5 km utenfor sentrum av Mo i Rana. Innkjøring til boligparken fra Hammarveien.

På Hammeren er det kombinasjon av bolig og landbruk, og man er omkranset av en flott natur samtidig som man er nær bylivet. Kun en spasertur unna er populære Klokkehagen som er et flott fritidsområde året rundt, som blant annet byr på et fantastisk turløypenett, badeplasser, volleyballbane, plassbygget grill og lekeplass - virkelig et rekreasjonsområde for alle aldersgrupper. Hammeren er tilknyttet Gruben skolekrets, avstand om lag 4 km.

### **Adkomst**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Det er opprett et realsameie for Hammeren boligpark som alle eierne i boligparken blir en del av, og omfatter blant annet; vedlikehold av vei og lekeplass, drift felles renovasjonsanlegg, brøyting, strøing og eiendomsskatt. Årlig kostnad er hensyntatt i borettslagets driftsbudsjett og betales via månedlige felleskostnader.

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med REDE-skilt ved fellesvisning.

### **Bebyggelsen**

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av boligbebyggelse.

### **Bygningssakkyndig**

Helgeland BBL v/John Roger Hansen

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygningen har aluminiumskledde trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og aluminiumskledd balkongdør. Steinbelagt inngangsparti som er overbygd av svalgang i 2. etasje. Platting/veranda på ca 16m<sup>2</sup> med adkomst fra stue med impregnert dekke. Vedlikehold er borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

### **Verditakst**

Kr 1 600 000

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Rana total service, 2025

Beskrivelse: Bom på noen fliser på badet, og noen dårlige fuger

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?

Ja

Firmanavn: Rana Totalservice, 2024

Beskrivelse: Byttet planker på terasseveggen på bestilling fra boretslaget.

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

Ja

Firmanavn: Nilsen elektro, 2022

Beskrivelse: Elektriker koblet til manglende kontakt Elektriker byttet termostater i hele leiligheten

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

Ja

Beskrivelse: Det skal bygges flere boliger, Se planer på hammeren boiligpark

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

Ja

Beskrivelse: Viftestøy fra industriparken

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

### **Standard**

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) samt noen kobberør.
- Det er besiktiget i rørskap i vaskerom. Hovedstengekran i rørskap.
- Det er synlige avløpsrør av plast.
- Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plasser i vaskerom.
- 200 liters Oso varmtvannsbereder fra 2020, plassert i vaskerommet.
- Sikringsskapet med automatsikringer og overspenningsvern er plassert i gang.
- Strømmåler i uteskap i gavl ved entre.

Feil og mangler

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

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

- Bad: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er bomlyd fra noen fliser på badet. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det er ikke drenshull under toalett.

TGIU (ikke undersøkt/ ikke tilgjengelig for undersøkelse):

- Andre utvendige forhold: Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten

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

Egenerklæringsskjema og tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Hvitevarer i kjøkken som koketopp, stekeovn, frys- og kjøleskap og oppvaskmaskin medfølger handelen. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Kabel-tv/internett: Signal Bredbånd AS - Altibox fiberaksess. Kjøper må registrere seg hos Signal, kostnad kr 500.

### **Parkering**

Parkering i carport i rekke med fast plass til hver andelseier.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring , polisenummer SP0003553208

### **Diverse**

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Varmekabler i kjøkken, stue, bad, vaskerom og gang.

Det elektriske anlegget ble siste gang kontrollert 18.10.2021. Det ble utbedret av registrert virksomhet, ifølge Linea.

### Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

### Energimerke

D

### 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 1 600 000

### Omkostninger kjøper

1 600 000 (Prisantydning)

---

2 010 000 (Andel av fellesgjeld)

---

3 610 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

### Omkostninger

7 493 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

8 883 (Omkostninger totalt)  
17 783 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
20 583 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 618 883 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 627 783 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 630 583 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 825 754 for år 2023

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 303 016 for år 2023

### **Informasjon om formuesverdi**

Det bemerkes at formuesverdi er innhentet for året 2023.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien i salgsoppgaven gjelder året 2023, og kan dermed endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner

70 % av overskytende beløp

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Felleskostnader inkluderer**

Fellesutgiftene består av A-konto rente kr. 8 556,-, leie av robotklipper kr 252,- og felleskostnader kr. 4 377,-.

Felleskostnadene dekker blant annet forsikring på eiendommen (innboforsikring må den enkelte sørge for selv), forretningsførsel, avsetning til drift og vedlikehold, kabel-tv/ internett, eiendomsskatt, kommunale avgifter, renovasjon, robotklipper og fellesstrøm.

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

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

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 13 185

**Felleskostnader etter avdragsfri periode**

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2033 utgjøre ca kr 2 398,- per måned for denne boligen.

**Andel Fellesgjeld**

Kr 2 010 000

**Fellesgjeld pr. dato**

16.01.2026

**Kommentar fellesgjeld**

Borettslagets totale fellesgjeld kr. 60 373 200,- pr. 16.01.2026.

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Hammeren Boligpark Borettslag

**Organisasjonsnummer**

926445650

**Andelsnummer**

3

**Om borettslaget**

Hammeren Boligpark Borettslag består av leiligheter og rekkehus, som ligger fint til i et

nyetablert boligområde på Hamneren. Borettslaget har en fin sammensetning av beboere i alle aldre.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367658413, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 16.01.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 75

Saldo per 16.01.2026: 50 602 200

Andel av saldo: 2 010 000

Første termin: 30.12.2023Neste avdrag: 30.12.2033

Siste termin 30.06.2063

Flytende renter

IN-lån som kan individuelt nedbetales ihh. til avtale

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2033 utgjøre ca kr 2 398,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 16369189208, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 16.01.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 78

Saldo per 16.01.2026: 9 771 000

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.06.2025

Neste avdrag: 30.06.2035

Siste termin 31.12.2064

Flytende rente

IN-lån som kan individuelt nedbetales ihh. til avtale

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

### **Forkjøpsrett**

Det er forkjøpsrett for borettslagets medlemmer, og medlemmer tilknyttet boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet. Forkjøpsretten avklares etter budaksept.

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

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig.

Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

### **Vedtekter/husordensregler**

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

Oppsummering av siste generalforsamling avholdt 03.05.2023:

- Det ble tatt opp spørsmål fra posten om å samle postkassene.
- Innkjøp av robotgressklipper kan pr. dags dato ikke gjøres av borettslaget.
- Spørsmål om hvem som skal reparere plen etter vinter. I utgangspunktet dugnad evt. må det reklameres til brøyter.
- Røyking utenfor leilighetene: Et slikt forbud mot røyking på balkong, eller i en andelsleilighet vil være ulovlig.
- Treningsapparater: Ber om vurdering av vedtak for at dette ikke skal kunne brukes i leilighetene. Et forbud for bruk av treningsapparater inne i andelsleilighetene innenfor rimelige tidspunkt vil være ulovlig. Styret anbefaler at andelseierne går sammen for å finne en løsning på problemet.
- Gjerde står for nært vei, og det er lite gjesteparkering i borettslag. Styret får i oppdrag å undersøke med utbygger/ Sameiet vedr. flytting av gjerde.

Oppsummering av siste generalforsamling avholdt

17.04.2024:

- Det ble kommentert at borettslaget bør sette av midler til maling av byggene i løpet av de nærmeste årene.
- Feil og mangler som andelseierne ser på fellesarealene bør meldes til styret.
- Generalforsamlingen vedtar at det anskaffes robotklippere. Kostnadene for klipperne fordeles på andelseierne i 6-mannsboligene.
- Bruk av fellesarealer; Utebod, støttemur, pergola/overbygd terrasse, levegger/skillevegger, varmpumper, markterrasser rekkehus og tomtegrenser. Interessenter må sette seg inn i oppsummeringen som ligger vedlagt salgsoppgaven.

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

Det foreligger vedtatte vedlikeholdsplaner og anskaffelser i vedlagte vedtekter og årsberetning. I tillegg til forslag til endringer fra andelseierne. Vedtatte og planlagte endringer kan påvirke størrelsen på felleskostnadene.

### **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.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Helgeland Bbl

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 23, bruksnummer 186 i Rana kommune. Andelsnr. 3 i Hammeren Boligpark Borettslag med orgnr. 926445650

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Det er ikke tinglyst noen heftelser på andelsnummeret.

Det er tinglyst diverse heftelser hva gjelder registrering av grunn, jordskifte, elektriske kraftlinjer, bestemmelse om kloakk, vannledning og bebyggelse på borettslagets tomt.

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger bygningstegninger av leilighet datert 07.02.2020. Tegningene stemmer med dagens bruk.

Det foreligger bygningstegninger av carport datert 15.02.2019. Tegningene stemmer med dagens bruk. Det foreligger foreløpig en midlertidig brukstillatelse på leiligheten, og etter informasjon fra KDD (kommunal og distriksdepartementet) vil det ikke gis ferdigattest for hvert enkelt byggverk etterhvert som det ferdigstilles. Ferdigattest kan gis når de byggverk som fremgår av søknaden og tillatelsen er ferdigstilt.

Rammetillatelsen for Hammeren boligpark omfatter alle boliger i området, foruten eneboligtomtene. I praksis vil dette si at alle tiltak i disse områdene må være ferdigstilt før det kan søkes ferdigattest. Det er utbyggers ansvar å søke ferdigattest når alle tiltak er ferdigstilt.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett og vannforsyning via private stikkledninger.

### **Regulerings- og arealplaner**

Gjeldende kommuneplan KDP2013. Kommunedelplan for Mo og Omegn. Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 16.06.2014.

Hammeren Boligpark ligger i et område regulert til boligformål som grenser mot LNFR område. Gjeldende reguleringsplan 3074 "Detaljregulering for Hammeren, øst for idrettsplass" med ikrafttredelse 16.11.2017.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraksgrunnlag

### **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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

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

### **Meglernes vederlag**

Meglerprovisjon 1,38 % av salgssum, minimum kr. 49 000,-. I tillegg betales markedsføringspakke kr 12 000,- tilretteleggingshonorar kr 8 900,-, oppgjørshonorar kr 5 900,- og grunnboksopplysninger kr 430,-. Visningshonorar utover annonsert visning kr 2 000,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, grunnboksopplysninger, evt. visningshonorar samt rimelig vederlag for utført salgsarbeid. Alle priser er inkludert 25 % mva.

### **Ansvarlig megler**

Leonore Forseng  
Eiendomsmegler MNEF  
leonore.forseng@aktiv.no  
Tlf: 911 74 602

### **Ansvarlig megler bistås av**

Leonore Forseng  
Eiendomsmegler MNEF  
leonore.forseng@aktiv.no  
Tlf: 911 74 602

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

24.02.2026























## Hammarmyra 10

3-D modellen er basert på en original. Noe avvikelse kan forekomme.  
Innredning og møblering er utført av en innredningsarkitekt og fraviker virkeligheten.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

- Andelsleilighet i 1. etasje.
- Hamarmyra 10, 8626 MO I RANA
- RANA kommune
- # gnr. 23, bnr. 186
- # Andelsnummer 3

## Markedsverdi

1 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m<sup>2</sup> BRA-i: 70 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.05.2025

Rapportdato: 21.05.2025

Oppdragsnr.: 21602-1066

Referansenummer: VO3690

Autorisert foretak: Helgeland BBL

Sertifisert Takstingeniør: Olaf Andreas Karstensen

Vår ref: J.R.Hansen



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Helbo Takst

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

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

Avdelingen ble opprettet i 2009 og består i dag av 3 sertifiserte takstingeniører som påtar seg oppdrag for privatpersoner, meglere, bedrifter og det offentlige.

Kontakt oss for takst på mobil 911 31 448. Firmapost: [post@helgelandbbl.no](mailto:post@helgelandbbl.no) eller til [jrh@helgelandbbl.no](mailto:jrh@helgelandbbl.no)

### Rapportansvarlig

Olaf Andreas Karstensen  
Uavhengig Takstingeniør  
[oak@helgelandbbl.no](mailto:oak@helgelandbbl.no)  
970 88 493

### Medansvarlig

John-Roger Hansen  
Uavhengig Takstingeniør  
[jrh@helgelandbbl.no](mailto:jrh@helgelandbbl.no)  
911 31 448



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er bygd 2021 og fremstår som godt vedlikeholdt og utover påpekte anmerkninger i rapporten, kun med forventet bruksslitasje på overflater.  
Feil eller mangler er anmerket der det er synlige forhold som kan registreres ved en vanlig visuell befaring uten inngrep i bygningskonstruksjonene eller bygningsdelene.

## Andelsleilighet i 1. etasje. - Byggeår: 2021

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har aluminiumskledde trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og aluminiumskledd balkongdør. Steinbelagt inngangsparti som er overbygd av svalgang i 2. etasje. Platting/veranda på ca 16m<sup>2</sup> med adkomst fra stue med impregnert dekke.  
Vedlikehold er borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

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

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med parkett, fliser ved entredør. Varmekabler i kjøkken, stue, bad, vaskerom og gang. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.  
Etasjeskiller i tre. Betonggulv i leiligheten. Største planavvik ble målt til 5mm gjennom hele stuerommet.  
Bygget er opplyst utført med radonsperre, midlertidig brukstillatelse foreligger og utbygger har gjennom søknad bekreftet at alle kontrollklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.  
Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.  
Bad har flislagte vegger og malt gips i taket.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50mm fra gulv ved terskel til topp sluk.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig mansjett i sluk.  
Rommet har innredning med slette fronter og nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med dører.  
Det er balansert ventilasjon.  
Hulltaking er ikke foretatt da det vurderes det som unødvendig når boligen er under 5 år. Det ble fuktsøkt uten å finne unormale verdier.

### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Vaskerom har flislagte vegger og malt gips i taket.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 25mm fra gulv ved terskel til bad til topp sluk.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig mansjett i sluk.  
Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin.  
Det er balansert ventilasjon.  
Hulltaking er ikke foretatt da det vurderes det som unødvendig når boligen er under 5 år. Det ble fuktsøkt uten å finne unormale verdier.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har parkett på gulvet, malt gips på vegger og i tak. Kjøkkenet har innredning med slette fronter. Benkeplaten er av laminat med 2-kums benkebeslag. Det er induksjonstopp, integrert kjøle/fryse-skap, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er komfyrvakt og vannstopp-system. Malt overflate mellom benk og overskap. Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) samt noen kobberør. Det er besiktiget i rørskap i vaskerom. Hovedstengekran i rørskap. Det er synlige avløpsrør av plast.  
Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plasser i vaskerom. 200 liters Oso varmtvannsbereider fra 2020, plassert i vaskerommet. Sikringsskapet med automatsikringer og overspenningsvern er plassert i gang.  
Strømmåler i uteskap i gavli ved entre.

Det elektriske anlegget ble siste gang kontrollert 18.10.2021. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert virksomhet, ifølge Linea.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	75 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	70 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 600 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 650 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### **Andelseilighet i 1. etasje.**

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

Det foreligger tegninger, datert 07.02.2020 so stemmer med dagens bruk.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 10.03.2021.

### **Carpport i rekke med sportsbod.**

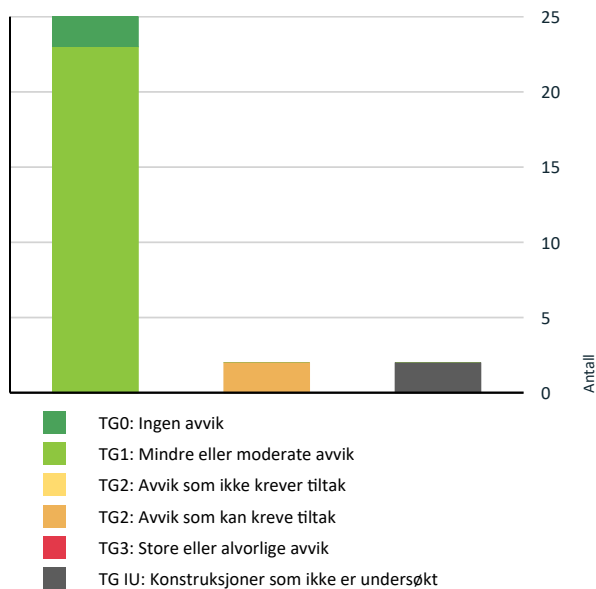
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger tegninger, datert 15.02.2019 so stemmer med dagens bruk.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 10.03.2021.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Andelsleilighet i 1. etasje.

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET I 1. ETASJE.



**Byggeår**  
2021

**Kommentar**  
I følge midlertidig brukstillatelse.

**Anvendelse**  
Bolig for eget bruk.

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TO 1 Vinduer

Bygningen har aluminiumskledde trevinduer med 3-lags glass.

### TO 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og aluminiumskledd balkongdør.



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

Steinbelagt inngangsparti som er overbygd av svalgang i 2. etasje. Platting/veranda på ca 16m<sup>2</sup> med adkomst fra stue med impregneret dekke.



### TO IU Andre utvendige forhold

Vedlikehold er borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

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

## INNENDIG

### TO 1 Overflater

Innvendig er det gulv med parkett, fliser ved entredør. Varmekabler i kjøkken, stue, bad, vaskerom og gang. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

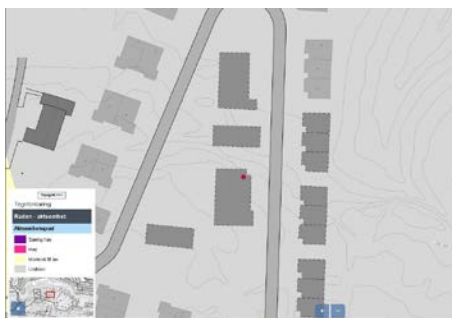
# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i tre. Betonggulv i leiligheten. Største planavvik ble målt til 5mm gjennom hele stuerommet.

## ! TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, midlertidig brukstillatelse foreligger og utbygger har gjennom søknad bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.



## ! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

### ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har flislagte vegger og malt gips i taket.

### ETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50mm fra gulv ved terskel til topp sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er bomlyd fra noen fliser på badet.

#### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Avviket bør undersøkes.

### ETASJE > BAD

## ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig mansjett i sluk.



### ETASJE > BAD

## ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med slette fronter og nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med dører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det er ikke drenshull under toalett.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Det finns ulike løsninger for synliggjøring av lekkasjevann, der ikke alle er mulig å påvise etter montering.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det vurderes det som unødvendig når boligen er under 5 år. Det ble fuktsøkt uten å finne unormale verdier.



## ETASJE > VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

## ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerom har flislagte vegger og malt gips i taket.

## ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 25mm fra gulv ved terskel til bad til topp sluk.

## ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig mansjett i sluk.



## ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin.

## ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det vurderes det som unødvendig når boligen er under 5 år. Det ble fuktsøkt uten å finne unormale verdier.



## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Kjøkkenet har parkett på gulvet, malt gips på vegger og i tak. Kjøkkenet har innredning med slette fronter. Benkeplaten er av laminat med 2-kums benkebeslag. Det er induksjonstopp, integrert kjøle/fryse-skap, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er komfyrvakt og vannstopp-system. Malt overflate mellom benk og overskap. Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier.



## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) samt noen kobberør. Det er besiktiget i rørskap i vaskerom. Hovedstengekran i rørskap.



vannskap i vaskerom.

### TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.



Rørplegg under kjøkkenben



Rørplegg under vask på bad.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plasser i vaskerom.

# Tilstandsrapport



## TO 1 Varmtvannstank

200 liters Osø varmtvannsbereider fra 2020, plassert i vaskerommet.

## TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskapet med automatsikringer og overspenningsvern er plassert i gang.

Strømmåler i uteskap i gavl ved entre.

Det elektriske anlegget ble siste gang kontrollert 18.10.2021. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert virksomhet, ifølge Linea.

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

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
**utført etter 1999**

### Inntak og sikringskap

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



## TO 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarsler?  
**Nei**

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Andre tomteforhold

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

## Bygninger på eiendommen

### Carport i rekke med sportsbod.

**Anvendelse**

Opplagringsplass og oppstillingsplass for bil.

**Byggeår**

2021

**Kommentar**

I følge matrikkel

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Carport i rekke med sportsbod, oppført i 2021.  
Ringmur av betong, vegger av trekonstruksjon. Asfaltert dekke.

Bod i bakkant, kledd med OSB-plater på vegger og betonggulv.  
Boden har malt ytterdør og vindu med isolerglass.  
Innlagt strøm.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

70 m<sup>2</sup>/70 m<sup>2</sup>

*Andelsleilighet i 1. etasje.:* Gang, Stue, Kjøkken, Bad, Vaskerom, 2 Soverom, Bod

*Andre bygg:* Carport i rekke med sportsbod.

*Bruksareal andre bygg:* 5 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 1 600 000

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

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

## Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 650 000

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

3 600 000

Tillegg for andel fellesformue + 714

Frادrag for andel felles gjeld - 2 010 000

## Konklusjon markedsverdi

1 600 000

## Markedsvurdering

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

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Hammarmyra 4 ,8626 MO I RANA 69 m <sup>2</sup> 2021 2 sov	18-03-2025	1 500 000	1 400 000	2 010 000	3 410 000	49 420

## 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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Fellesutgifter (13 388,- pr/mnd: Renter, felleskostnader, leie robotklipper)	Kr.	160 656
Vedlikeholdskostnader stipulert av takstmann.	Kr.	6 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>166 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Andelsleilighet i 1. etasje.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
<b>Sum teknisk verdi - Andelsleilighet i 1. etasje.</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 050 000</b>

### Carport i rekke med sportsbod.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
<b>Sum teknisk verdi - Carport i rekke med sportsbod.</b>	<b>Kr.</b>	<b>180 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 230 000**

## 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.	400 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>400 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 650 000</b>
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

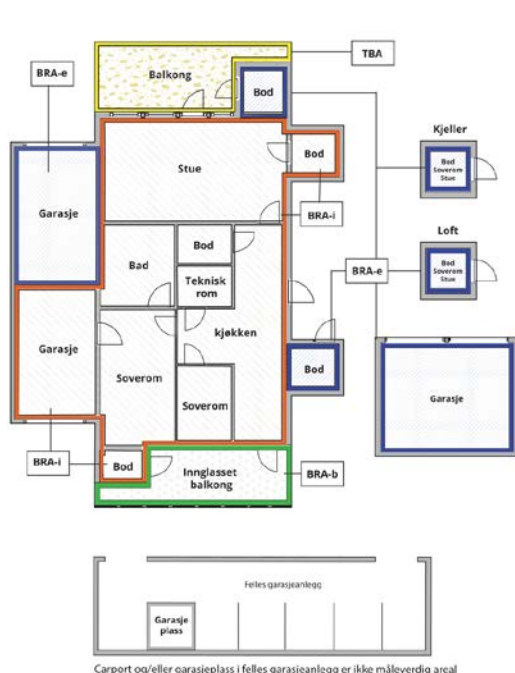
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den 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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Andelsleilighet i 1. etasje.

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	70			70	16
<b>SUM</b>	<b>70</b>				<b>16</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>70</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, Stue, Kjøkken, Bad, Vaskerom, Soverom, Soverom 2	Sportsbod ved carport	

#### Kommentar

Åpent areal (TBA) består av platting/veranda på ca 16m<sup>2</sup>.

Det er i tillegg ett takoverbygd åpent areal ved inngangsparti som ikke er med i arealoppsettet.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger tegninger, datert 07.02.2020 so stemmer med dagens bruk.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 10.03.2021.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Boligen ble bygd i 2021.

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Carport i rekke med sportsbod.

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	16
<b>SUM</b>		<b>5</b>			<b>16</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>5</b>				

### Romfordeling

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

#### Kommentar

Eksternt bruksareal (BRA-e) består av en sportsbod på ca 5m<sup>2</sup>.

Åpent areal (TBA) består av carport på ca 16m<sup>2</sup>

### Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger tegninger, datert 15.02.2019 so stemmer med dagens bruk.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 10.03.2021.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Bygningen ble oppført 2021

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Andelsleilighet i 1. etasje.	70	0
Carport i rekke med sportsbod.	0	5

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.5.2025	Olaf Andreas Karstensen	Takstingeniør
	Frode og Johanna Østby / Moe	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	23	186		0	2318.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Hamarmyra 10

### Hjemmelshaver

Hammeren Boligpark Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HAMMEREN BOLIGPARK BORETTSLAG	926445650		Helgeland Boligbyggerlag	Østby Frode, Moe Johanna Maria

### Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
3	5 000 31.12.2024	1 540 000 31.12.2024	714 31.12.2024	2 010 000 31.12.2024

## Årsregnskap

Regnskapsår	2024		Samlet aksjekapital:		120 000
Omløpsmidler:		353 663	Samlet innskuddskapital:		42 846 800
Kortsiktig gjeld (-)	-	335 377	Langsiktig gjeld (+):	+	60 373 200
Disponible midler:		18 286	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		103 220 000

### Kommentar

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

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Hammeren Boligpark ligger i et stille og rolig boligområde i landlige og naturskjønne omgivelser ca. 5 km utenfor sentrum av Mo i Rana. Innkjøring til boligparken fra Hammarveien via Regnbuen.

På Hammeren er det kombinasjon av bolig og landbruk, og man er omkranset av en flott natur samtidig som man er nær bylivet. Kun en spasertur unna er populære Klokkeheragen som er et flott fritidsområde året rundt, som blant annet byr på et fantastisk turløypenett, badeplasser, volleyballbane, plassbygget grill og lekeplass - virkelig et rekreasjonsområde for alle aldersgrupper. Hammeren er tilknyttet Gruben skolekrets, avstand om lag 4 km.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Hammeren Boligpark ligger i et område regulert til boligformål som grenser mot LNFR område.

Gjeldende reguleringsplan 3074 "Detaljregulering for Hammeren, øst for idrettsplass" med ikrafttredelse 16.11.2017.

### Om tomten

Felles tomt på 2318,9m<sup>2</sup> som er tilnærmet plan med opparbeidet grøntareal samt beplanting. Asfalterte veier og parkeringsplasser.

### Tinglyste/andre forhold

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente tinglyste forhold som angår eiendommen.

### Kommuneplan

Gjeldende kommuneplan KDP2013. Kommunedelplan for Mo og Omegn. Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 16.06.2014.

### Servitutter

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

### Heftelser

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

### Forkjøpsrett

Forkjøpsrett for medlemmer i Helgeland BBL.

Ansiennitetsregler: 1-Andelseiere i borettslaget. 2-Medlemmer i Helgeland BBL eller felles ansiennitet.

### Bebyggelsen

3-roms andelsleilighet i 1. etasje i to-etasjers seksmannsbolig med carport og sportsbod.

Bebyggelsen i nærområder består av småhusbebyggelse.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
12 300 000	2021

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP0003553208			139 595

**Kommentar**  
Felles bygningsforsikring i borettslaget. Betales over felleskostnader.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	07.05.2025		Gjennomgått	7	Nei
Rana kommune	07.02.2020	Tegninger bolig	Gjennomgått	4	Nei
Rana kommune	15.02.2019	Tegninger carport	Gjennomgått	3	Nei
Boligmappa			Gjennomgått	2	Nei
Rana kommune	10.03.2021	Midlertidig brukstillatelse	Gjennomgått	3	Nei
Ambita	08.04.2025	Grunnbok	Gjennomgått	1	Nei
Protokoll	22.02.2024	Ekstraordinær generalforsamling	Gjennomgått	2	Nei
Protokoll	11.11.2024	Ekstraordinær generalforsamling	Gjennomgått	3	Nei
Protokoll	17.04.2024	Generalforsamling	Gjennomgått	6	Nei
Boligopplysninger	05.05.2025		Gjennomgått	2	Nei
Årsberetning	08.04.2025		Gjennomgått	24	Nei
Borettslag	14.12.2020	Vedtakter	Gjennomgått	9	Nei
Borettslag		Div skriv	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi	16.05.2025	Matrikkel	Gjennomgått	3	Nei
Egenerklæring el	09.05.2025		Gjennomgått	1	Ja
Linea	21.05.2025	El-kontroll	Ingen	1	Ja

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2025	
2	21.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VO3690>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## Tilstandsrapport brukt bolig – el. Installasjon NS 3600

Boligadresse: Hammermyra 10, 8626 Mo i Rana

Spørsmål til eier.

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

2021

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

Ja

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

1.1.1999? I så fall etterspør samsvarserklæring?

Ja, utført etter 1999.

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

Kontroll 18. okt. 2021, alt rett.

Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Dato og signatur: 09.05.2025 Johanna Maria Moe

9/5-25 Frank O. A. E.

HELGELAND BBL  
Postboks 1013

8602 MO I RANA

## **Forespørsel om elektrisk anlegg i Hammarmyra 10, 8626 MO I RANA.**

Navn nettkunde:                    ØSTBY FRODE  
Målernummer:                    6970631408888611  
Anlegget ble sist kontrollert: 18.10.2021  
Kontrollresultat:                Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen  
Det lokale eltilsyn

*Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur*

Rune Larsen Aune  
Tilsynsingeniør



# 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

Johanna Maria Moe

Frode Østby

---

## Boligen

Hammarmyra 10  
8626 MO I RANA

1833-23/186/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har 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?

♦ Ja

Bom på noen fliser på badet, og noen dårlige fuger

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Rana total service

**Beskrivelse av arbeidet:** Fuger lagt på nytt, og bom fjernet ved å fylle inn under flisene med lim

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ 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?

♦ Ja

ukjent

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Rana Totalservice

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet planker på terrasseveggen på bestilling fra borettslaget.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

1. en kontakt var ikke koblet til.

2. Termostat til varmekabler funkete dårlig

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Nilsen elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Elektriker koblet til manglende kontakt Elektriker byttet termostater i hele leiligheten

---

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 skal bygges flere boliger, Se planer på hammeren boiliggpark

---

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?

♦ **Ja**

Viftestøy fra industriparken

---

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.

## **VEDTEKTER**

for Hammeren Boligpark borettslag org nr. 926 445 650

tilknyttet  
MOBO Helgeland BBL

Vedtatt på stiftelsesmøte den 14.12.2020.

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Formål**

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

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet MOBO Helgeland BBL som er forretningsfører.

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

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

(1) Andelene skal være på kroner 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) I tillegg har juridisk eier som, arbeidsgiver, rett til å eie inntil 20% av andelene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

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

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

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

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

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

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

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5. Vedlikehold**

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

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for 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**

Styreleder alene 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.

Til eierne i  
Hammeren Boligpark borettslag



Innkalling til Generalforsamling

Tirsdag 08.04.2025 Kl. 19:00

Møtested:

Hammeren Ungdomshus, Regnbuen 13, 8626 Mo  
i Rana

# **Innkalling til generalforsamling i Hammeren Boligpark borettslag**

Det innkalles til ordinær generalforsamling tirsdag 08.04.2025 19:00 i Hammeren Ungdomshus, Regnbuen 13, 8626 Mo i Rana

## **Til behandling foreligger følgende saker**

### 1 Konstituering

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

### 2 Informasjon fra styret / årsrapport

### 3 Årsregnskap 2024 med revisors beretning

### 4 Innkomne saker

- 4.1 Orientering ved bruk av fellesskapets penger og ordensregler

### 5 Valg i henhold til vedtekter

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

### 6 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

27.03.2025

Hammeren Boligpark borettslag

Henrik Hansen Lyngås

Styreleder

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

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

### 1.2 Valg av sekretær

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

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

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

### 1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

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

Til sammen . stemmer.

### 1.5 Godkjenning av innkalling og 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

### 4.1 Orientering ved bruk av fellesskapets penger og ordensregler

*Sak innmeldt av Bente Haslevang.*

1. Orienteres det om bruk av fellesskapets penger? Ser at styret/styreleder har dekket kostnader for styrets medlemmer i forsikringssak på 37 000 (egenandel 10 000). Bør ikke avgjørelser om bruk av fellesskapets penger utover egenandel tas av medlemmene i generalforsamlingen eller ekstraordinær generalforsamling? Hvem er rådgiver i slike saker? Hvor er søknad/dokumentasjon? Både MOBO og revisor har sendt brev om borettslagets svake økonomi.
2. ordensregler og alle endringer av disse bør gjennomgås og vedtas av medlemmene i møte i generalforsamling.

- Forslag til vedtak:**
1. all bruk av fellesskapets midler utover egenandel, til dekning av medlemmenes utgifter i forsikringssaker skal avgjøres i generalforsamlingen/ekstraordinær generalforsamling etter skriftlig søknad fra medlemmet. Det skal alltid orienteres om bruk av fellesskapets midler!
  2. ordensregler og endringer skal alltid gjennomgå og avgjøres på generalforsamling.
- Styrets innstilling:**
1. Generalforsamlingen blir alltid orientert om bruk av fellesskapets midler, ved at årsregnskapet legges fram for generalforsamlingen hvert år. Det er også slik at generalforsamlingen skal godkjenne årsregnskapet. Borettslagets forsikring gjelder for alle boliger i borettslaget, og verken generalforsamlingen eller styret kan bestemme at forsikringen ikke skal brukes i skadesaker, unntak er hvis kostnaden for skaden er lavere enn egenandelen.
  2. I generalforsamling 2024 fikk styret i oppdrag å oppdatere ordensreglene i henhold til vedtak i generalforsamlingen. Ordensreglene følger vedlagt.

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

### **5.1 Styremedlemmer for 2 år**

På valg er:

Tove Pedersen Hasselberg  
Stig-Johnny Thomassen

### **5.2 Varamedlemmer for 1 år**

På valg er:

Bente Haslevang  
Kirsti Hasselberg

### **5.3 Valg av revisor**

Helgeland BBL har innhentet pristilbud på revisortjenester. Boligbyggelaget anbefaler at revisor med laveste pris velges.

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

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

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

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden onsdag 17.04.2024 til tirsdag 08.04.2025.

# Årsrapport Hammeren Boligpark borettslag 2024

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Henrik Hansen Lyngås  
Styremedlem, Tove Pedersen Hasselberg  
Styremedlem, Stig-Johnny Thomassen  
Varamedlem styre, Bente Haslevang  
Varamedlem styre, Kirsti Hasselberg

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

Det har i perioden vært utført vanlig styrearbeid.

## Lagets drift og økonomi

Hammeren Boligpark borettslag består av 24 leiligheter og ligger i Rana kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP0003553208.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 27.03.2025

For Styret i Hammeren Boligpark borettslag

Henrik Hansen Lyngås

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Resultatregnskap 2024 Hammeren Boligpark borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>INNETEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		930 065	639 496	822 232	1 126 893
Ekstratillegg fellesareal		17 754	0	0	36 288
IN andel renter og avdrag		2 954 480	1 900 227	3 036 552	3 441 272
Andre inntekter	1	10 560	0	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 912 859</b>	<b>2 539 723</b>	<b>3 858 784</b>	<b>4 604 453</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Personalkostnader	2	1 275	275	0	1 275
Styrehonorar	3	25 000	5 400	25 000	25 000
Revisjonshonorar	4	6 188	4 725	4 900	6 500
Forretningsførerhonorar		81 423	65 825	80 600	88 209
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		1 569	37 232	1 600	1 600
Kontingent boligbyggelag		12 800	11 200	8 400	12 000
Drift/vedlikehold	5	336 494	187 365	255 900	313 025
Drift/vedlikehold heiser	5	31 813	12 441	28 000	29 400
Kabel-tv/internett		23 185	18 172	25 200	28 800
Forsikringer	6	139 595	89 788	135 691	169 116
Kommunale avgifter		387 750	155 606	220 200	393 972
Fellesstrøm		9 583	7 601	11 700	11 700
Verktøy, driftsmateriell, inventar		0	529	15 000	10 000
Kontorrekvisita, trykksaker		1 033	559	1 300	800
Telefon og porto		75	257	700	400
Drift maskiner		259	0	0	0
Andre driftskostnader	7	20 327	2 912	6 100	38 888
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 078 368</b>	<b>599 886</b>	<b>820 291</b>	<b>1 130 685</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 834 492</b>	<b>1 939 836</b>	<b>3 038 493</b>	<b>3 473 768</b>
<b>FINANSINTEKT. OG -KOST</b>					
Renteinntekter		35 568	18 507	1 200	5 000
Rentekostnader		2 960 326	1 911 485	3 036 552	3 441 272
<b>RESULTAT AV FINANSINTEKT. OG -KOSTN.</b>		<b>-2 924 758</b>	<b>-1 892 978</b>	<b>-3 035 352</b>	<b>-3 436 272</b>
<b>RESULTAT</b>		<b>-90 266</b>	<b>46 859</b>	<b>3 141</b>	<b>37 496</b>
Overført udekket tap		-90 266	0	0	0
Overført til dekning av udekket tap		0	46 859	0	0

**Balanse 2024 Hammeren Boligpark borettslag orgnr: 926 445 650**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomt		3 595 000	3 595 000
Bygninger		99 625 000	83 140 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>8</b>	<b>103 220 000</b>	<b>86 735 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>103 220 000</b>	<b>86 735 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Husleierestanse		25 735	28 874
Periodisering kostnader		207 983	135 587
Andre fordringer		0	8 466
<b>Bankinnskudd</b>			
Bankinnskudd	9	119 945	81 703
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>353 663</b>	<b>254 630</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>103 573 663</b>	<b>86 989 630</b>

## Balanse 2024 Hamneren Boligpark borettslag orgnr: 926 445 650

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelskapital		120 000	105 000
Overkurs andelskapital		15 000	0
Udekket tap		-116 714	-26 448
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>18 286</b>	<b>78 552</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetninger for forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	11	60 373 200	50 602 200
Borettsinnskudd	12	42 846 800	36 132 800
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>103 220 000</b>	<b>86 735 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 528	14 494
Mellomregning		0	18
Leverandørgjeld		231 046	138 275
Påløpte renter		88 804	23 291
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>335 377</b>	<b>176 078</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>103 555 377</b>	<b>86 911 078</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>103 573 663</b>	<b>86 989 630</b>
<b>Pantstillelser</b>	<b>13</b>	<b>103 220 000</b>	<b>86 735 000</b>

Hamneren Boligpark borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

\_\_\_\_\_  
Henrik Hansen Lyngås  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Stig-Johnny Thomassen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Tove Pedersen Hasselberg  
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 - Andre inntekter

Andre inntekter er innbetaling fra andelseiere for etablering av strøm til robotgressklippere.

## Note 2 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	1 275	275
<b>Sum</b>	<b>1 275</b>	<b>275</b>

### Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

### Note 3 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 25 000,- herav til styrets leder kr 12 500,-.

### Note 4 - Revisjon

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
6700 Revisjon	6 188	4 725
<b>Sum</b>	<b>6 188</b>	<b>4 725</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

### Note 5 - Drift/vedlikehold

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
6601 Drift/vedlikehold bygg	66 680	0
6602 Drift/vedlikehold VVS	21 900	13 350
6603 Drift/vedlikehold elektro	10 550	0
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	95 628	75 173
6610 Drift/felleskostnader Sameiet Hammeren Boligpark	131 736	98 842
6630 Egenandel forsikringskader	10 000	0
6608 Drift/vedlikehold heis 6-mannsbolig	31 813	12 441
<b>Sum</b>	<b>368 307</b>	<b>199 806</b>

### Drift/vedlikehold

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

### Note 6 - Forsikringer

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
7500 Forsikringspremier	139 595	89 788
<b>Sum</b>	<b>139 595</b>	<b>89 788</b>

## Note 7 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6400 Leie robotgressklippere	17 770	0
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	0	900
7720 Generalforsamling	762	630
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	1 796	1 382
<b>Sum</b>	<b>20 327</b>	<b>2 912</b>

## Note 8 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk.kost	Regnsk.verdi 01.01	Til-/avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12	Ansk.år
Tomt	3 595 000	3 595 000	0	0	3 595 000	2021
Bygninger	99 625 000	83 140 000	16 485 000	0	99 625 000	2021-2024
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>103 220 000</b>	<b>86 735 000</b>	<b>16 485 000</b>	<b>0</b>	<b>103 220 000</b>	

## Bygninger, avskrivning

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

## Tomt

Tomten er vurdert til kr 3 595 000,-.

## Note 9 - Bankinnskudd

	2024	2023
1920 Driftskonto 1506.55.47276	119 945	81 703
<b>Sum</b>	<b>119 945</b>	<b>81 703</b>

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

## Note 10 - Egenkapital

	2024	2023
Andelskapital	120 000	105 000
Overkurs andelskapital	15 000	0
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-26 448	-73 307
Årets resultat	-90 266	46 859
<b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>18 286</b>	<b>78 552</b>

---

## Andeler

Antall andeler i borettslaget er 24.

## Note 11 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
Formål:	Byggetrinn R4 (andel 22,23,24)	Bygninger
<b>Lånenummer:</b>	<b>16369189208</b>	<b>16367658413</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023
Rentesats:	5.70 %	5.70 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende renter
Beregnet innfridd:	30.12.2064	30.06.2063
Opprinnelig lånebeløp:	9 771 000	50 602 200
Lånesaldo 01.01:	0	50 602 200
Avdrag i perioden:	0	0
Opptak i perioden:	9 771 000	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>9 771 000</b>	<b>50 602 200</b>
Saldo 5 år frem i tid:	9 771 000	50 602 200

## Pantegjeld

	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Sum fellesgjeld</b>
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367658413	2	2 934 000	5 868 000
	1	2 814 000	2 814 000
	2	2 699 400	5 398 800
	1	2 639 400	2 639 400
	1	2 574 000	2 574 000
	1	2 550 000	2 550 000
	1	2 514 000	2 514 000
	1	2 430 000	2 430 000
	1	2 394 000	2 394 000
	1	2 370 000	2 370 000
	3	2 250 000	6 750 000
	1	2 160 000	2 160 000
	1	2 130 000	2 130 000
	1	2 100 000	2 100 000
	2	2 010 000	4 020 000
	1	1 890 000	1 890 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369189208	2	3 297 000	6 594 000
	1	3 177 000	3 177 000
<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 16367658413 har første avdrag 30.12.2033 med kr 327 890	2	2 934 000	3 169
	1	2 814 000	3 039
	2	2 699 400	2 915
	1	2 639 400	2 850

## Pantegjeld

	1	2 574 000	2 780
	1	2 550 000	2 754
	1	2 514 000	2 715
	1	2 430 000	2 624
	1	2 394 000	2 585
	1	2 370 000	2 560
	3	2 250 000	2 430
	1	2 160 000	2 333
	1	2 130 000	2 300
	1	2 100 000	2 268
	2	2 010 000	2 171
	1	1 890 000	2 041
Lån 16369189208 har første avdrag 30.06.2035 med kr 63 314	2	3 297 000	3 561
	1	3 177 000	3 431

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

## Annen langsiktig gjeld (IN andelseiere)

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

### Note 12 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 Borettsinnskudd	42 846 800	36 132 800
<b>Sum</b>	<b>42 846 800</b>	<b>36 132 800</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 13 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler kr 103 220 000,- er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld som utgjør kr 103 220 000,- pr. 31.12.

## Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
<b>A. Disponible midler pr. 01.01.</b>	<b>78 552</b>	<b>31 693</b>
<b>B. Endringer i disponible midler:</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-90 266	46 859
Avdrag langsiktige lån	0	-36 622 200
Påkostninger	-16 485 000	-24 050 000
Opptak av langsiktig gjeld	9 771 000	50 602 200
Innbetalt borettsinnskudd	6 714 000	10 070 000
Andelskapital	15 000	0
Annen innskutt egenkapital	15 000	0
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-60 266</b>	<b>46 859</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>18 286</b>	<b>78 552</b>
<b>Kontrolloppstilling</b>		
Omløpsmidler	353 663	254 630
Kortsiktig gjeld	-335 377	-176 078
<b>Disponible midler</b>	<b>18 286</b>	<b>78 552</b>

## Resultat og balanse med noter for Hammeren Boligpark borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Hammeren Boligpark borettslag**

Styreleder	Henrik Hansen Lyngås (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Stig-Johnny Thomassen (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Tove Pedersen Hasselberg (sign.)	12.03.2025



Til generalforsamlingen i Hammeren Boligpark borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Midtre gate 4, Postboks 1233, NO-8602 MO I RANA  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, 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, 26. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Elias Kosmo Larsen  
Statsautorisert revisor

## **ORDENSREGLER FOR HAMMEREN BOLIGPARK BORETTSLAG**

SIST ENDRET AV STYRET 18.03.2025

### **1. Formål og omfang**

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

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

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

### **2. Aktiviteter og støynivå**

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

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

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800

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

### **3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**

Beboerne skal sørge for:

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

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

Andelseierne kan montere solmarkise på egen balkong. Det må sørges for fagmessig montering og forsvarlig innfesting. Innkjøp, montering og vedlikehold utføres av andelseier.

Ved forsikringskade som utløser egenandel, belastes egenandelen andelseier der skaden har oppstått som følge av uaktsomhet fra andelseier.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

#### **Følgende regler gjelder for tilknyttede arealer ved rekkehusene:**

##### **Utebod:**

- Inntil 15kvm
- Felles design for alle leiligheter, (mål og utseende). Avtales med styret ved oppføring av den første uteboden.
- Kan ikke kombineres med Pergola med tak.
- Samme bordkledning som rekkehusene.
- Skal ikke være til ulempe for andre beboere. Solforhold mm.
- Plassering avtales med styret.
- Andelseierne må sørge for kommunal godkjenning. Dispensasjon fra byggelinje på bakside av rekkehus. og bærer alle kostnadene med dette.
- Det må tas hensyn til BYA.

##### **Støttemur:**

- Åpning for bygging av støttemur mellom rekkehusene.
- Andelseierne pålegges å vedlikeholde denne selv.
- Andelseierne står for alle kostnader med dette.
- Muren skal fundamenteres iht. produsentens anbefalinger.
- Det skal benyttes ASAK mini støttemur glatt type.
- Plasseres i tomtegrense mellom rekkehusene.
- Andelseierne må sørge for kommunal godkjenning. Dispensasjon fra byggelinje på begge sider, og bærer alle kostnadene med dette.

##### **Pergola/overbygd terrasse:**

- Inntil 15kvm.
- Felles design. Kan enten være frittstående, eller festes til vegg. Avtales med styret.
- Evt. skillevegger i samme materiale som rekkehuset.
- Vedlikehold utføres av andelseierne.
- Skal ikke være til ulempe for andre beboere. Solforhold mm.
- Plassering avtales med styret.
- Andelseierne må sørge for kommunal godkjenning. Dispensasjon fra byggelinje på bakside av rekkehus. og bærer alle kostnadene med dette.
- Det må ta hensyn til BYA.

##### **Levegger/skillevegger:**

- Det skal benyttes samme bordkledning som rekkehuset.
- Andelseierne står for vedlikehold.
- Andelseierne står for alle kostnader i forbindelse med oppføring og fundamentering.
- Må fundamenteres tilstrekkelig.
- Andelseierne må sørge for kommunal godkjenning. Dispensasjon fra byggelinje på bakside av rekkehus, og bærer alle kostnadene med dette.

**Varmepumper:**

- Plassering avtales med styret.
- Varmepumper kan bare monteres i tilknytning til sin enhet.
- Varmepumpen monteres helst på bakken der det er mulig. Dette på grunn av støy.
- Varmepumpen skal monteres uten sjenanser og ulemper for øvrige beboere.
- Andelseier har vedlikeholdsplikt for sin egen varmepumpe.
- Dersom det benyttes kanal, må det benyttes sort kanal.
- Varmepumpen må installeres av godkjent firma.

**Markterrasser rekkehus:**

- Kan benyttes både treverk og stein
- Andelseierne må sørge for kommunal godkjenning. Dispensasjon fra byggelinje på baksida av rekkehus, og bærer alle kostnadene med dette.

**Følgende regler gjelder for montering av varmepumper i 6-mannsboliger:**

- Plassering av varmepumpe avklares med styret.
- Varmepumpe skal ikke plasseres nærmere enn 1,5 meter fra leilighetsskillet.
- Varmepumper kan kun monteres på vegg i egen enhet.
- Varmepumpen skal monteres uten sjenanser og ulemper for øvrige beboere.
- Andelseier har vedlikeholdsplikt for sin egen varmepumpe.
- Varmepumpen må installeres av godkjent firma.
- Utedelen til varmepumpen kan plasseres slik som anvist på skisse nedenfor: (ønskes annen plassering for endeleilighetene, må dette avklares med styret)

**4. Fellesarealer**

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

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

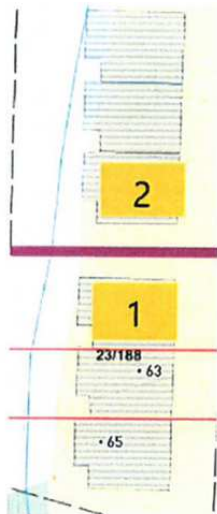
Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

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

Fellesdører skal alltid være låst.

**Tomtegrense mellom rekkehus:**

- Utomhus til hver enhet strekker seg som anvist på tegning med røde streker.
- De som eier endeleiligheter, kan benytte siden av sin enhet, men det skal være minimum 1,5 meter friareal mellom benyttede arealer. Dette området skal være tilgjengelig for alle.

**5. Kjøring og parkering**

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

**6. Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

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

**7. Andre bestemmelser**

-

**8. Brudd på ordensreglene**

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



# Medlemsfordeler 2025

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

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

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

## MO I RANA


App Store:



Google Play:



## MOSJØEN

<b>MOSJØEN VASK &amp; RENS AS</b>

## BRØNNØYSUND


## SANDNESSJØEN

--	--

**ORDENSREGLER  
FOR  
HAMMEREN BOLIGPARK BORETTSLAG**  
SIST ENDRET AV STYRET 18.03.2025

**1. Formål og omfang**

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

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

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

**2. Aktiviteter og støynivå**

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

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

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800

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

**3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**

Beboerne skal sørge for:

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

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

Andelseierne kan montere solmarkise på egen balkong. Det må sørges for fagmessig montering og forsvarlig innfesting. Innkjøp, montering og vedlikehold utføres av andelseier.

Ved forsikringskade som utløser egenandel, belastes egenandelen andelseier der skaden har oppstått som følge av uaktsomhet fra andelseier.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

#### **Følgende regler gjelder for tilknyttede arealer ved rekkehusene:**

##### **Utebod:**

- Inntil 15kvm
- Felles design for alle leiligheter, (mål og utseende). Avtales med styret ved oppføring av den første uteboden.
- Kan ikke kombineres med Pergola med tak.
- Samme bordkledning som rekkehusene.
- Skal ikke være til ulempe for andre beboere. Solforhold mm.
- Plassering avtales med styret.
- Andelseierne må sørge for kommunal godkjenning. Dispensasjon fra byggelinje på bakside av rekkehus. og bærer alle kostnadene med dette.
- Det må tas hensyn til BYA.

##### **Støttemur:**

- Åpning for bygging av støttemur mellom rekkehusene.
- Andelseierne pålegges å vedlikeholde denne selv.
- Andelseierne står for alle kostnader med dette.
- Muren skal fundamenteres iht. produsentens anbefalinger.
- Det skal benyttes ASAK mini støttemur glatt type.
- Plasseres i tomtegrense mellom rekkehusene.
- Andelseierne må sørge for kommunal godkjenning. Dispensasjon fra byggelinje på begge sider, og bærer alle kostnadene med dette.

##### **Pergola/overbygd terrasse:**

- Inntil 15kvm.
- Felles design. Kan enten være frittstående, eller festes til vegg. Avtales med styret.
- Evt. skillevegger i samme materiale som rekkehuset.
- Vedlikehold utføres av andelseierne.
- Skal ikke være til ulempe for andre beboere. Solforhold mm.
- Plassering avtales med styret.
- Andelseierne må sørge for kommunal godkjenning. Dispensasjon fra byggelinje på bakside av rekkehus. og bærer alle kostnadene med dette.
- Det må ta hensyn til BYA.

##### **Levegger/skillevegger:**

- Det skal benyttes samme bordkledning som rekkehuset.
- Andelseierne står for vedlikehold.
- Andelseierne står for alle kostnader i forbindelse med oppføring og fundamentering.
- Må fundamenteres tilstrekkelig.
- Andelseierne må sørge for kommunal godkjenning. Dispensasjon fra byggelinje på bakside av rekkehus, og bærer alle kostnadene med dette.

### **Varmepumper:**

- Plassering avtales med styret.
- Varmepumper kan bare monteres i tilknytning til sin enhet.
- Varmepumpen monteres helst på bakken der det er mulig. Dette på grunn av støy.
- Varmepumpen skal monteres uten sjenanser og ulemper for øvrige beboere.
- Andelseier har vedlikeholdsplikt for sin egen varmpumpe.
- Dersom det benyttes kanal, må det benyttes sort kanal.
- Varmepumpen må installeres av godkjent firma.

### **Markterrasser rekkehus:**

- Kan benyttes både treverk og stein
- Andelseierne må sørge for kommunal godkjenning. Dispensasjon fra byggelinje på baksida av rekkehus, og bærer alle kostnadene med dette.

### **Følgende regler gjelder for montering av varmpumper i 6-mannsboliger:**

- Plassering av varmpumpe avklares med styret.
- Varmepumpe skal ikke plasseres nærmere enn 1,5 meter fra leilighetsskillet.
- Varmepumper kan kun monteres på vegg i egen enhet.
- Varmepumpen skal monteres uten sjenanser og ulemper for øvrige beboere.
- Andelseier har vedlikeholdsplikt for sin egen varmpumpe.
- Varmepumpen må installeres av godkjent firma.
- Utedelen til varmpumpen kan plasseres slik som anvist på skisse nedenfor: (ønskes annen plassering for endeleilighetene, må dette avklares med styret)



## **4. Fellesarealer**

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

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

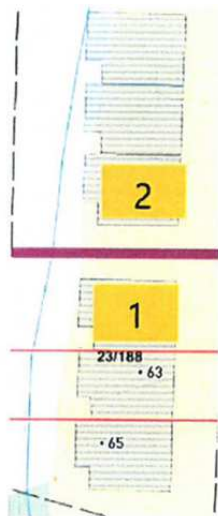
Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

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

Fellesdører skal alltid være låst.

**Tomtegrense mellom rekkehus:**

- Utomhus til hver enhet strekker seg som anvist på tegning med røde streker.
- De som eier endeleiligheter, kan benytte siden av sin enhet, men det skal være minimum 1,5 meter friareal mellom benyttede arealer. Dette området skal være tilgjengelig for alle.

**5. Kjøring og parkering**

Dersom borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårds plasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

**6. Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

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

**7. Andre bestemmelser**

-

**8. Brudd på ordensreglene**

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

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ola Wiik S rjberg

Dato utkjrt: 16.01.26 Side 1 av 2

Hammeren Boligpark borettslag	V <sup>3</sup> r ref.:	206/3
Hammarmyra 10	Type:	Borettslag tilknyttet
8626 MO I RANA	Eiere:	Frode d stby, J ohanna Maria Moe
Organisasjonsnr: 926 445 650	Andelsnr:	3

### 1: Felleskostnader

Tot. innev. m<sup>3</sup> ned: 13 185

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 377
	A-konto rente	8 556
Objekt:	Leie av Robotklipper ( 1088 - 3 )	252

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

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l <sup>3</sup> n):	2 010 000	Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:	2 010 000
Klient ajourf. l <sup>3</sup> n:	60 373 200	Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.:	60 373 200

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

L<sup>3</sup> nenummer: 16367658413, DNB Bank ASA

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

Rentesats per 16.01.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 75

Saldo per 16.01.2026: 50 602 200

Andel av saldo: 2 010 000

F rste termin: 30.12.2023Neste avdrag: 30.12.2033 ( siste termin 30.06.2063 )

Flytende renter

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

Ut i fra dagens l<sup>3</sup> n betingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2033 utgjyre ca kr 2 398,00 per m<sup>3</sup> ned for denne boligen

L<sup>3</sup> nenummer: 16369189208, DNB Bank ASA

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

Rentesats per 16.01.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 78

Saldo per 16.01.2026: 9 771 000

Andel av saldo: 0

F rste termin: 30.06.2025Neste avdrag: 30.06.2035 ( siste termin 31.12.2064 )

Flytende rente

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ola Wiik Sjøberg

Dato utkjørt: 16.01.26 Side 2 av 2

Hammeren Boligpark borettslag

V³ r ref.: 206/3

Hammaryra 10

Type: Borettslag tilknyttet

8626 MO I RANA

Eiere: Frode d støy, Johanna Maria Moe

Organisasjonsnr: 926 445 650

### 3: Fellesgjeld

IN-Þ n som kan individuelt nedbetales ihh. til avtale

ARKPLAN AS  
Postboks 172  
7801 NAMSOS

Mo i Rana, 10.03.2021

Saksnr.-dok.nr.  
2019/2156-38

Arkivkode

Avd/Saksb  
OPPMÅL/ILAS

Deres ref.

## **Midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket - gnr 23 bnr 186 - Hammeren boligpark**

Rana kommune godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket, gjelder for 6-mannsbolig på eiendom 23/186.

### **Vi godkjenner søknaden fordi**

- Dere har bekreftet at de kravene og betingelsene som er stilt i plan- og bygningsloven og de tilhørende forskriftene er oppfylt

### **Gjenstående arbeider frem mot ferdigattest**

Det er i søknaden opplyst at gjenstående arbeider er:

- Grøntanlegg: Plensåing og beplantning
- Finretting på gårds- og gangareal
- Montering av kjøkkeninnredning 1.etg. Gjelder for leilighet H102 og skal utføres innen 14 dager fra dags dato.
- Gulv/parkett 1.etg.
- Innerdører og listverk 1.etg.

I følge rekkefølgebestemmelse § 3 er det fastsatt:

- Før det kan gis ferdigattest for tiltak ved BFS3 og BKS1 skal felles kjøreveg (f\_SKV2) være etablert med fast dekke.
- Før det kan gis ferdigattest for tiltak i planområde skal felles renovasjonsløsning (f\_BRE) og lekeplass (f\_BLK1) være etablert.

---

**Adresse:**  
Rådhusplassen 2  
Postboks 173,  
8601 Mo i Rana

**Telefon:**  
Sentralbordet +47 75 14 50 00

E-post: [postmottak@rana.kommune.no](mailto:postmottak@rana.kommune.no)  
Internett: [www.rana.kommune.no](http://www.rana.kommune.no)

**Organisasjonsnummer:**  
872 418 032

**Søknad om ferdigattest**

Dato for når søknad om ferdigattest skal innsendes er oppgitt til 25.02.2022.

Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi pålegg om ferdigstilling, som kan gjennomføres ved sanksjoner.

Ny sluttkontroll skal utføres, og sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling skal sendes plan- og bygningsmyndighetene før det kan gis ferdigattest.

**Faktura**

Vi sender faktura for saksbehandlingen. Fakturaen viser hva det betales for.

**Dere kan klage på vedtaket**

Fristen for å klage er 3 uker fra dere mottok dette brevet. Hvis dere velger å klage, må dere sende klagen på e-post til [postmottak@rana.kommune.no](mailto:postmottak@rana.kommune.no) eller i posten til Rana kommune, postboks 173, 8601 Mo i Rana. Husk å merke klagen med saksnummer 2019/2156.

Klagen må være skriftlig og underskrevet. I klagen må dere

- skrive at det er en klage
- skrive hvilket vedtak dere klager på
- begrunne hvorfor dere klager
- skrive tydelig hvilke endringer dere ønsker

Hvis dere har nye opplysninger som dere mener vi ikke kjenner til, er det viktig at dere tar med disse også.

**Dere har rett til å se dokumentene i saken**

Ta kontakt med oss hvis dere ønsker å se saksdokumentene.

**Aktuelt regelverk**

- plan- og bygningsloven § 21-10

**Har dere spørsmål?**

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon Tlf.:75145000 eller på e-post [postmottak@rana.kommune.no](mailto:postmottak@rana.kommune.no). Husk å merke e-posten med saksnummer 2019/2156.

Dere finner mer informasjon på hjemmesiden vår [www.rana.kommune.no](http://www.rana.kommune.no).

Med vennlig hilsen

Jan-Terje Strandås

Irma Liland  
saksbehandler

*Brevet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.*

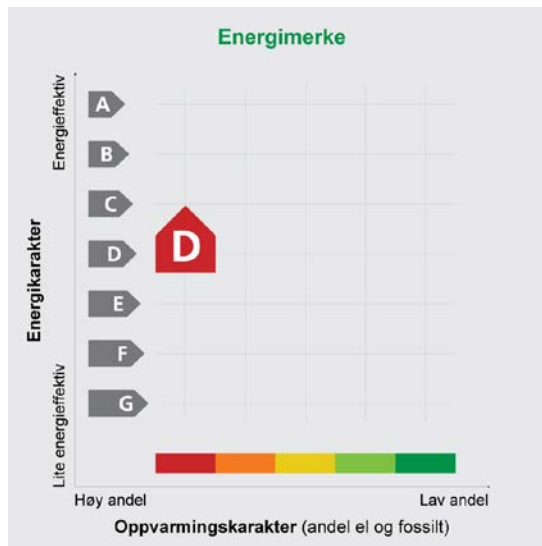
Kopi til:

HELGELAND BOLIG AS

V/ Berg Regnskap Moafjæra 8

7606 LEVANGER

Adresse	Hammermyra 10
Postnr	8626
Sted	MO I RANA
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	23
Bnr.	186
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300789484
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1270846
Dato	31.05.2021



Innmeldt av Andreas Lund

Energijattesten er bekreftet og offisiell.

**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

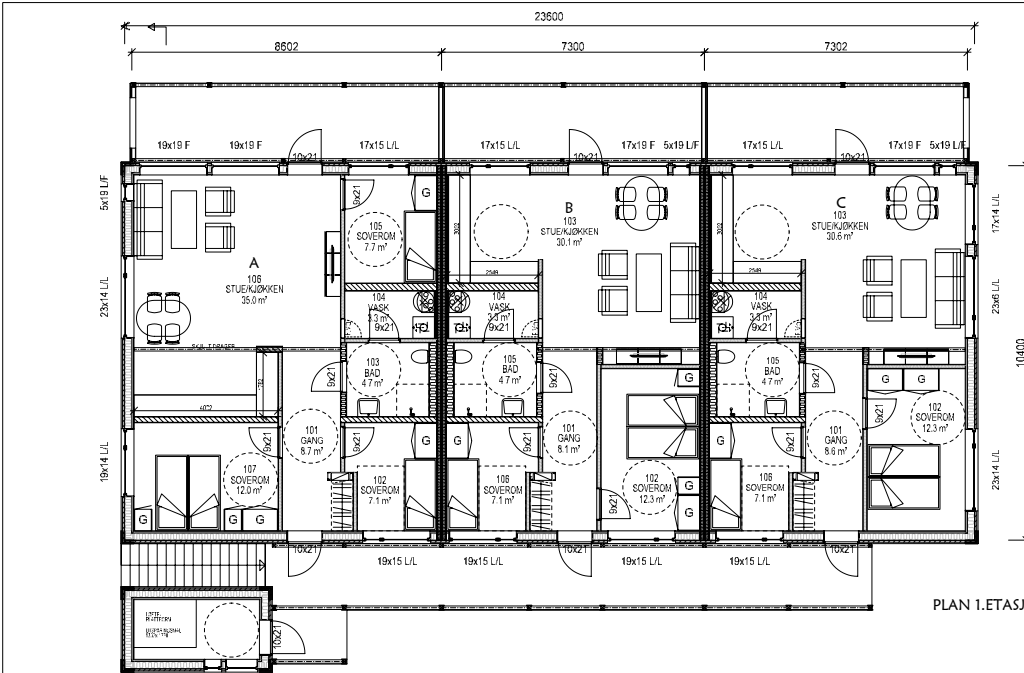
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**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

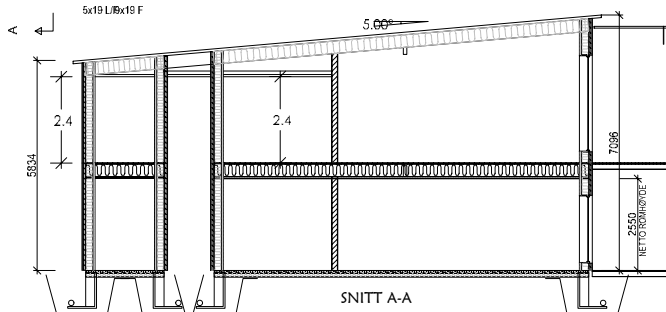
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



PLAN 1. ETASJE

BRUKSAREAL LEILIGHET A OG D = 88.0 m<sup>2</sup>  
 BRUKSAREAL LEILIGHET B, C, E OG F = 70.0 m<sup>2</sup>

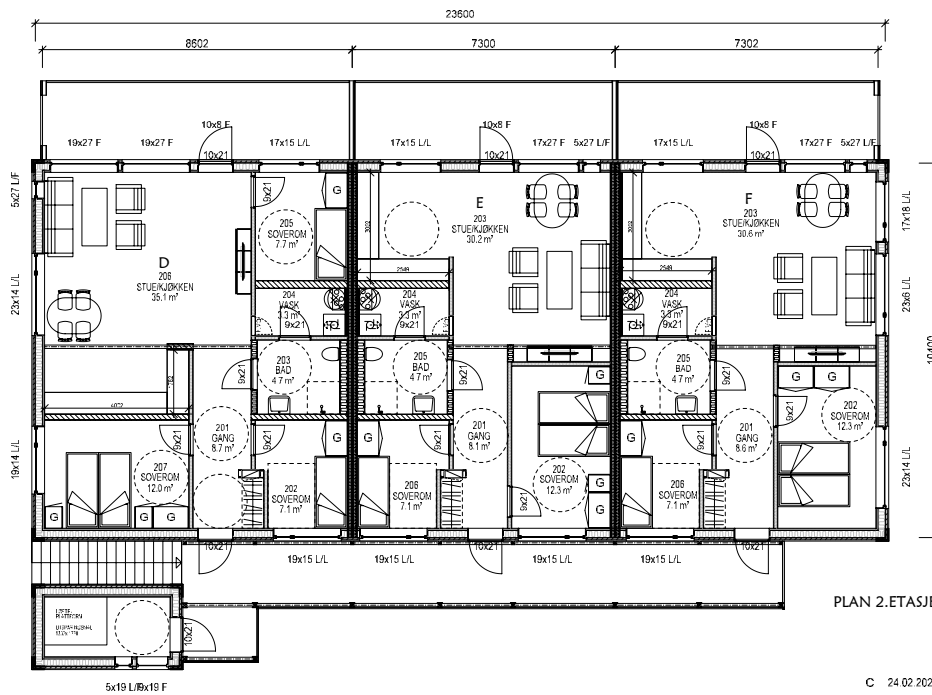
Arealberegninger i iht. NS 3940	Bruksareal BRA i m <sup>2</sup>		
	Pr etasje	Areal over 100 m <sup>2</sup>	Sum BRA
<b>SUM :</b>	0.0	0.0	0.0
<b>BYA :</b>	254.0	85.0	339.0



- C 24.02.2020 TH SOV 102 OG 202 ENDRET OG VINDU FLYTTET/DØR VASK/DØR
- B 19.02.2020 TH VINDU STUE LEILIGH.F
- A 17.02.2020 TH UTENPÅLIGGENDE SKYVEDØRER VASKEROM/ BÆRINGER JUSTERT VINDUER STUE LEILIGHET C OG F

6 MANNSBOLIG

		<b>HELGELAND BOLIG AS</b>		<small>DATA DESIGN SYSTEM</small>
Prosjektleder <b>HAMMEREN</b>	Dato 07.02.2020			
Korthet _____	Tegner TH			
Gnr _____	Prosjekt HELG			
Bar _____	Tegnr 501			
Måst 1 : 100				
Planer	<small>© Dette tegningssett er utarbeidet av RAE HUS AS</small>			



PLAN 2. ETASJE

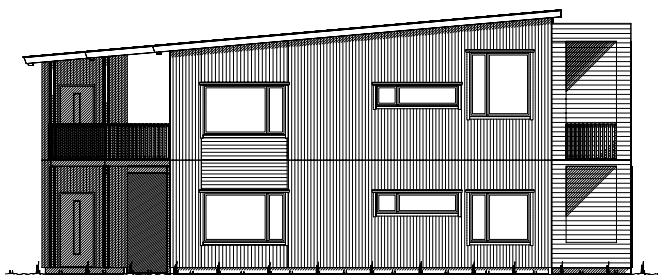
- C 24.02.2020 TH SOVEROM 102 OG 202 ENDRET OG VINDU FLYTTET/DØR VASK/BOD
- B 19.02.2020 TH VINDU STUE LEILIGH.F
- A 17.02.2020 TH UTENPÅLIGGENDE SKYVEØPNER VASKEROM/BÆRINGER JUSTERT VINDUER STUE LEILIGHET C OG F

6 MANNSBOLIG



Overhallen Hus AS  
1650, Østmarkveien 18  
TH 74 20 25 50 Fax 74 20 25 39  
Epost post@overhallenhus.no

HELGELAND BOLIG AS		DATA DESIGN SYSTEM	
Tilaksnavn	HELGELAND BOLIG AS	Dato	07.02.2020
Byggeklasse	HAMMEREN	Tegn	TH
Kommune		Prosjekt	HELIG
Gnr	Bnr	Måst	1 : 100
Planer		Tegn.nr	502



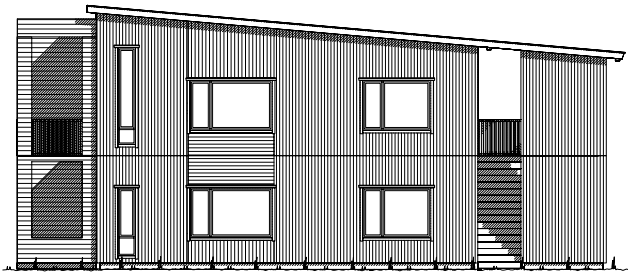
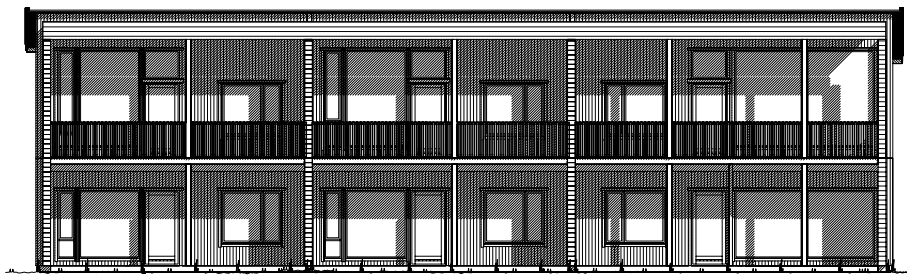
C 24.02.2020 TH SOV 102 OG 202 ENDRET OG VINDU FLYTTET/DØR VASK/BOD

B 19.02.2020 TH VINDU STUE LEILIGH.F

A 17.02.2020 TH UTENPÅLIGGENDE SKYVEDØRER VASKEROM/bænger justert  
VINDUER I STUE LEILIGHET C OG F

6 MANNSBOLIG

<p>Over Halla Hus AS 1601 Overhalla Tlf: 74 28 25 09, Fax: 74 28 25 39 Epost: post@overhalla-hus.no</p>			
Tilrøkt av:	HELGELAND BOLIG AS	Dato:	07.02.2020
Bvnr/Class:	HAMMEREN	Tegn:	TH
Kommune:		Prosjekt:	HELG
Gnr:	Bnr:	Mål:	1 : 100
		Tegn nr.:	503
<small>© Dette tegn og/eller bilder er beskyttet av lov om opphavsrett til åndsverk</small>			



C 24.02.2020 TH SOV 102 OG 202 ENDRET OG VINDU FLYTTET/DØR VASK/BOD

B 19.02.2020 TH VINDU STUE I LEILIGH F

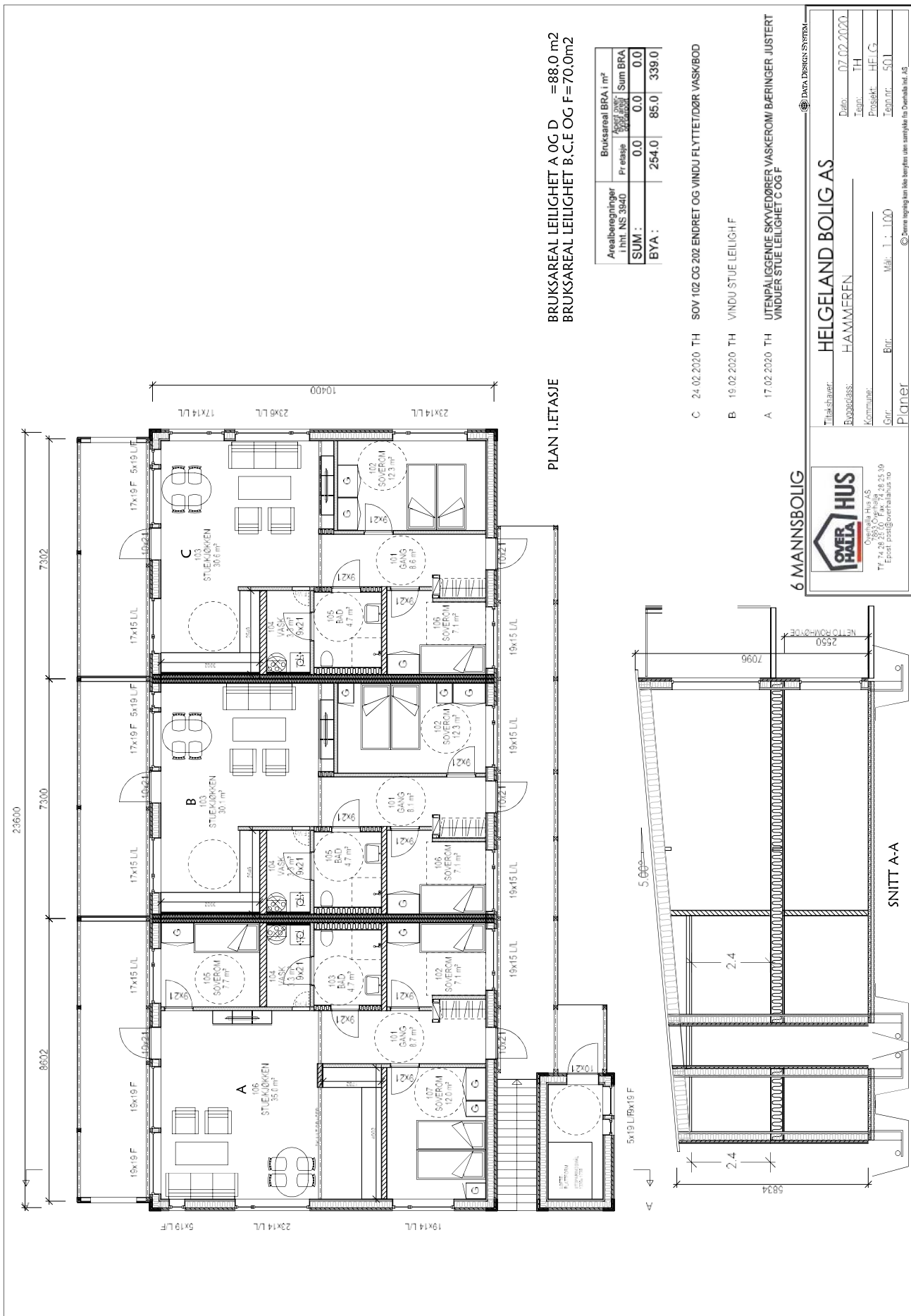
A 17.02.2020 TH UTENPÅLIGGENDE SKYVEDØRER VASKEROM/JUSTERT BÆRINGER  
VINDUER STUE LEILIGHET C OG F

6 MANNSBOLIG



Tilrøkt av:		HELGELAND BOLIG AS	
Bvnr/Class:	HAMMEREN	Dato:	07.02.2020
Kommune:		Tegn:	TH
Grnr:		Prosjekt:	HELG
Bnr:		Tegn nr.:	504
Mål: 1 : 100			

© Datasystem System



BRUKSAREAL LEILIGHET A OG D = 88,0 m<sup>2</sup>  
 BRUKSAREAL LEILIGHET B, C, E OG F = 70,0 m<sup>2</sup>

Arealberegninger	Bruksareal BRA i m <sup>2</sup>
l iht. NS 3940	Pr etasje
SUM:	0,0
BYA:	254,0
	85,0
	339,0

- C 24.02.2020 TH SOV 102 OG 202 ENDR ET OG VINDU FLYTTET/DØR VASK/BOD
- B 19.02.2020 TH VINDU STUE LEILIGH F
- A 17.02.2020 TH UTEPÅLIGGENDE SKYVEDØRER VASKEROM/ BÆRINGER JUSTERT VINDUER STUE LEILIGHET C OG F

6 MANNSBOLIG

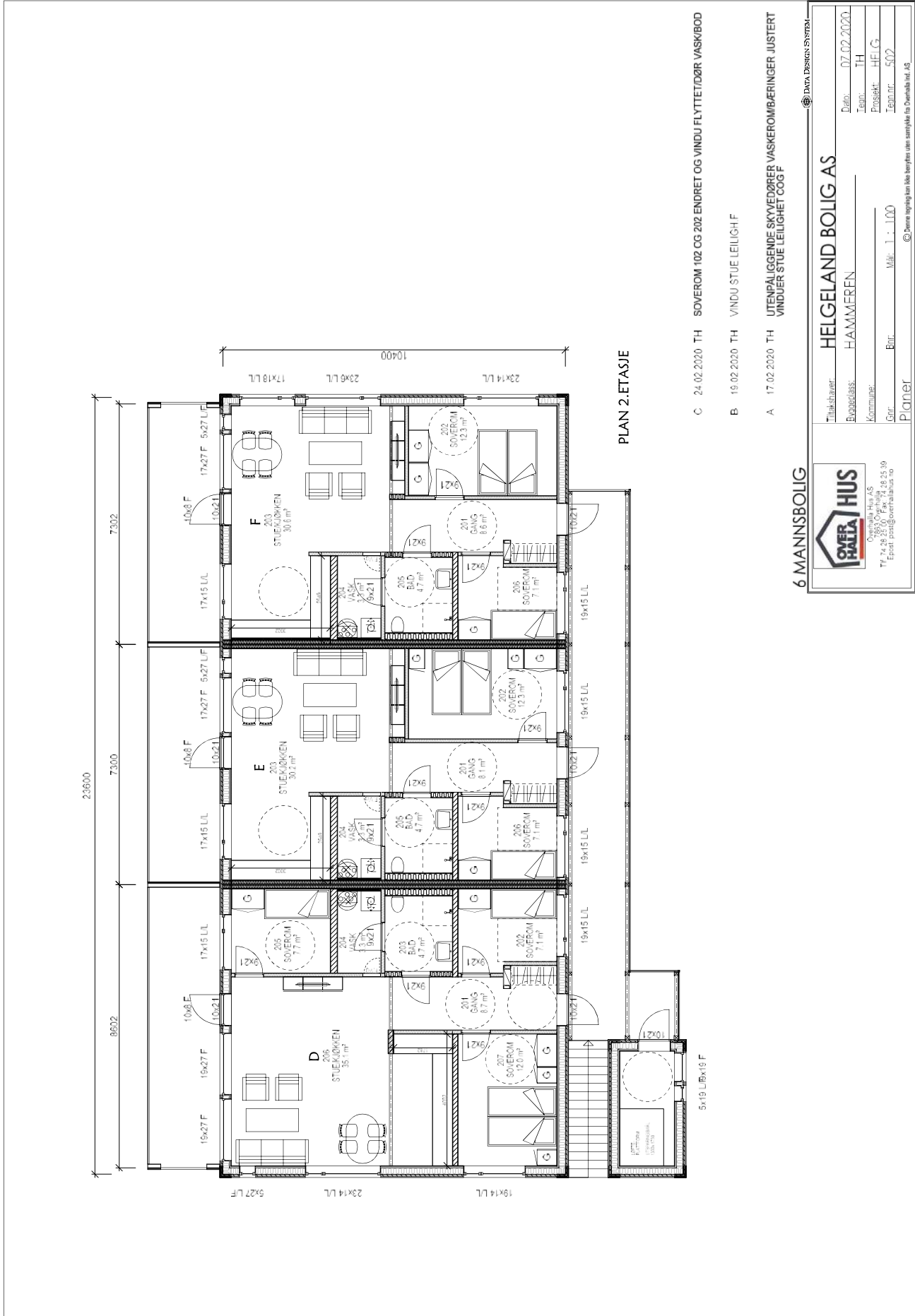
**OVER HUS**  
 Overhus AS  
 Østervollveien 45  
 TF 74 28 25 00 Fax 74 28 25 99  
 Epost: post@overhus.no

**HELGELAND BOLIG AS**

Tilsk-skraver: \_\_\_\_\_  
 Byggesjass: HAMMEREN  
 Kommune: \_\_\_\_\_  
 Gnr.: \_\_\_\_\_ Bnr.: \_\_\_\_\_ Måst.: 1:100  
 Planer

Date: 02.02.2020  
 Tein: TH  
 Prosjekt: HE C  
 Tegnr.: 501

© 2020 tegning kun skal brukes uten samtykke fra Overhus AS



C 24.02.2020 TH SOVEROM 102 OG 202 ENDRET OG VINDU FLYTTET/DØR VASKBOD

B 19.02.2020 TH VINDU STUE LEILIGH F

A 17.02.2020 TH UTEPÅLIGGENDE SKYVEDØRER VASKEROMBÆRINGER JUSTERT VINDUER STUE LEILIGHET COG F

6 MANNSBOLIG



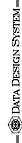
Tilskriver: **HELGELAND BOLIG AS**

Byggeklasse: **HÅMMEREN**

Kommune:

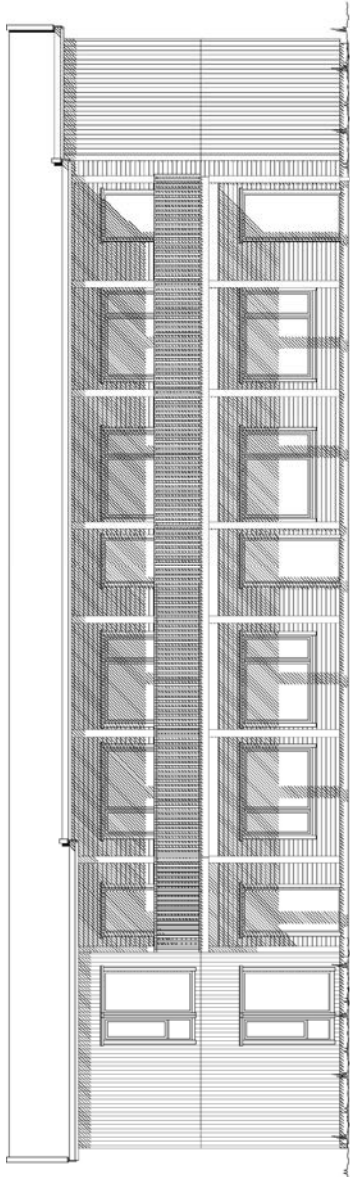
Gr.: Bnr.: Måst.: 1:100

Planer



Dato: 02.02.2020  
 Tegnet av: TH  
 Prosjekt: HELG  
 Tegnet av: 502

© Denne tegning kan ikke benyttes uten samtykke fra Overhallen AS



C 24.02.2020 TH SOV 102 OG 202 ENDRET OG VINDU FLYTTET/DØR VASKBOD

B 19.02.2020 TH VINDU STUE LEILIGH.F

A 17.02.2020 TH UTENPÅLIGGENDE SKYVEDØRER VASKEROM/BAERINGER JUSTERT  
VINDUER I STUELEILIGHET C OG F

6 MANNSBOLIG



Tilbehøver: **HELGELAND BOLIG AS**

Byggeklass: **HAMMEREN**

Kommune:

Ettr. Mål: : : 100

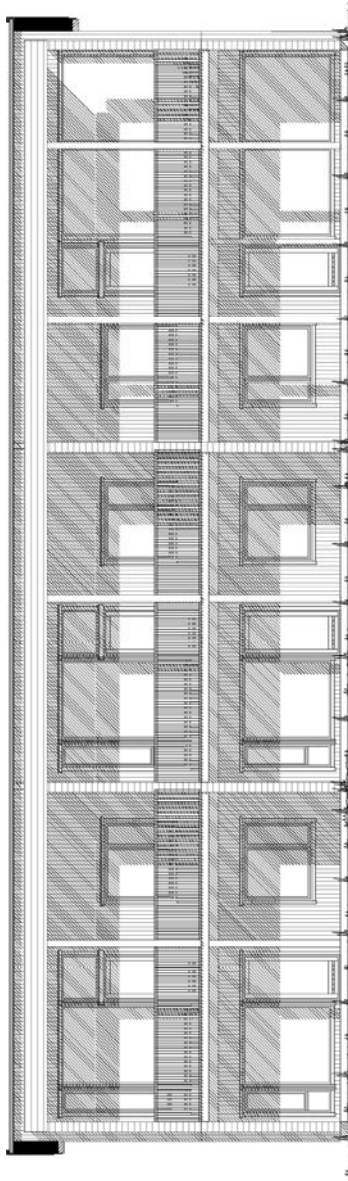
Date: 07.02.2020

Tegn: TH

Prosjekt: HELG

Tegning: 503

© Denne tegning kan ikke benyttes uten samtykke fra Osvalla Hus AS



C 24.02.2020 TH SOV 102 OG 202 ENDRET OG VINDU FLYTTET/DØR VASKBOD

B 19.02.2020 TH VINDU STUE I LEILIGH.F

A 17.02.2020 TH UTENPÅLIGGENDE SKYVEDØRER VASKEROM/JUSTERT BÆRINGER  
VINDUER STUE LEILIGHET C OG F

6 MANNSBOLIG

Oversalla Hus AS  
 1800, Oversalla  
 Tlf: 74 24 25 00 Fax: 74 24 25 39  
 Epost: post@oversallahus.no

Tilbehøver: **HELGELAND BOLIG AS**

Burområde: **HAMMEREN**

Kommune:

Etter: **Mål: 1 : 100**

Date: **07.02.2020**

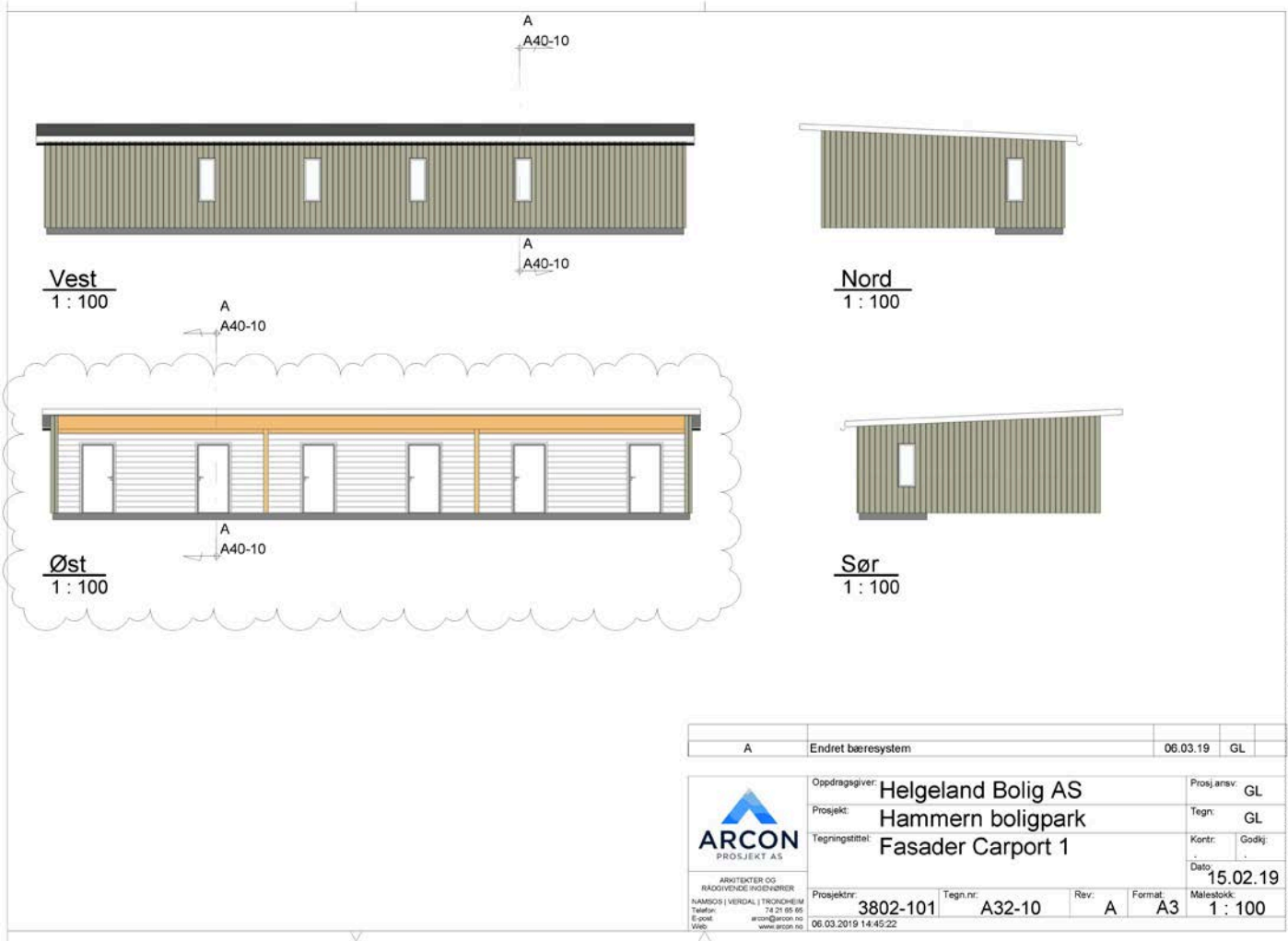
Tegn: **JH**

Prosjekt: **HELG**

Tegning: **504**

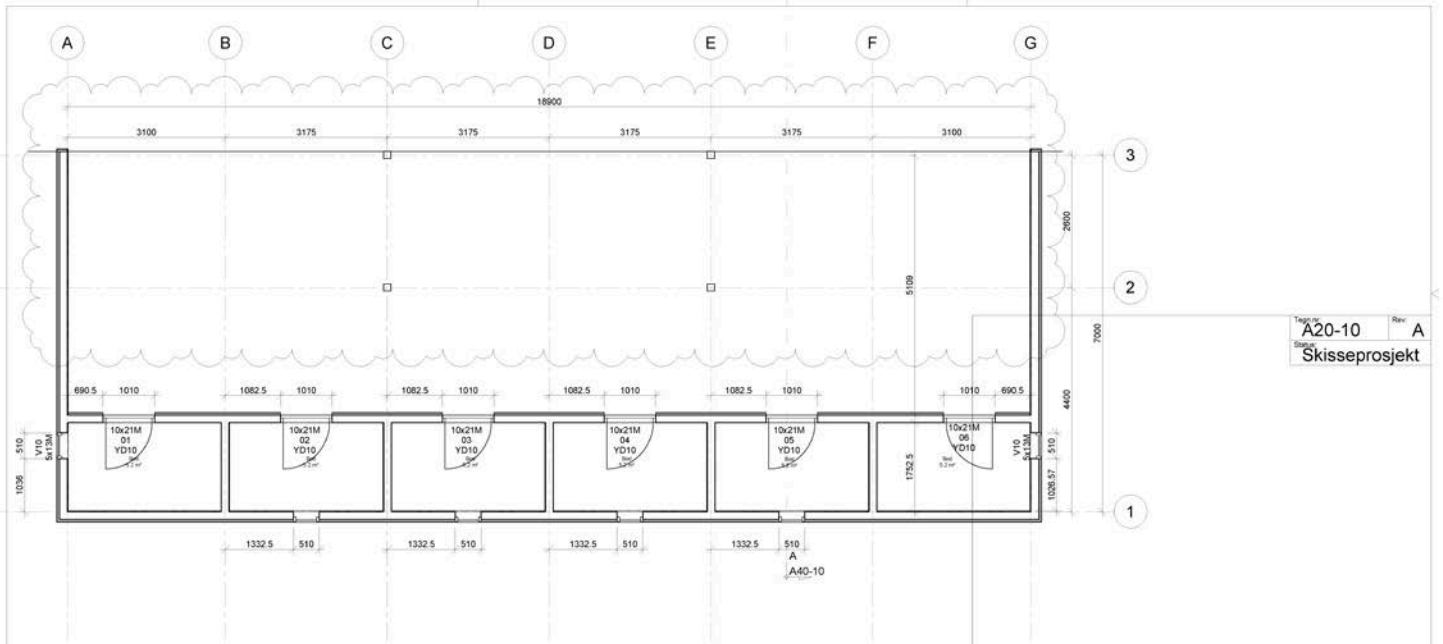
© Denne tegning kan ikke benyttes uten samtykke fra Oversalla Hus AS





A		Endret bæresystem	06.03.19	GL					
 ARKITEKTER OG RÅDGIVENDE INGENIØRER NARVOS   VERDAL   TRONKHEIM Telefon: 75 21 85 85 E-post: arcon@arcon.no Web: www.arcon.no	Oppdragsgiver:	Helgeland Bolig AS	Prosj.ansv.:	GL					
	Prosjekt:	Hammern boligpark	Tegn:	GL					
	Tegningstittel:	Fasader Carport 1	Kontr.:	Godkj.					
			Dato:	15.02.19					
Prosjektnr.:	3802-101	Tegn.nr.:	A32-10	Rev.:	A	Format:	A3	Målestokk:	1 : 100
06.03.2019 14:45:22									

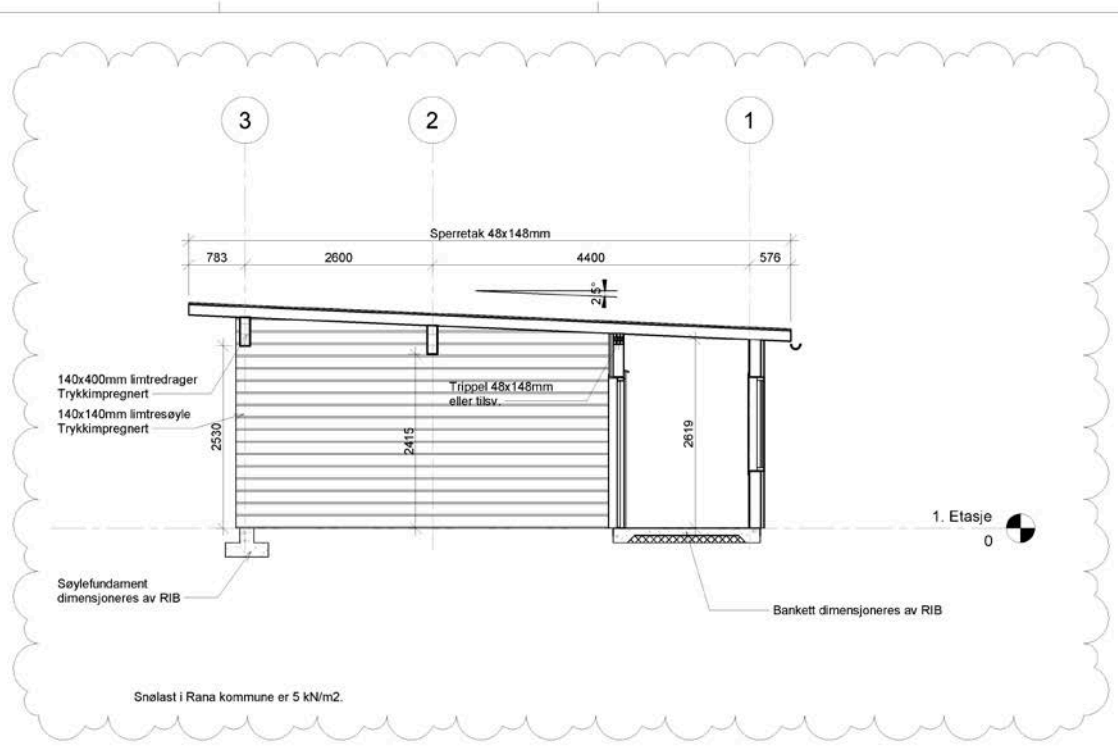
TEGNINGEN TILHØRER ARCON. PROSJEKT AS OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN TILATELSE



Tegnr. **A20-10** Rev. **A**  
 Skisseprosjekt

Revisjon	A	Endret beregningssystem	06.03.19	GL	
Oppdragsnavn	Helgeland Bolig AS		Dato	Sign.	
Prosjekt	Hammer boligpark		Prosjektansv.	GL	
Tegningstittel	Plan Carport 1		Tegn.	GL	
			Kontrollert	Godkj.	
			Dato	15.02.19	
Prosjektnr.	3802-101	Tegnr.	A20-10	Rev.	A
		Format	A2	Målestokk	1:50
					06.03.2019 14:47:21

TEIINGEN TIL HVER ARCON PROJEKT AS OG MÅ IKKE BENYTTES UTEFRA TALEBE



Snelast i Rana kommune er 5 kN/m2.

A	Endret bæresystem	06.03.19	GL
	Oppdragsgiver: Helgeland Bolig AS	Prosj.ansv.:	GL
	Prosjekt: Hammern boligpark	Tegn:	GL
	Tegningstittel: SnittCarport 1	Kontr.:	Godkj.
		Dato:	15.02.19
ARKITEKTER OG RÅDGIVENDE INGENIØRER NAMOS   VERDAL   TRONHEIM Telefon: 74 21 85 85 E-post: arcon@arcon.no Web: www.arcon.no	Prosjektnr: 3802-101	Tegn.nr: A40-10	Rev: A
		Format: A3	Målestokk: 1 : 50
	06.03.2019 14:56:37		

TEGNINGEN TILHØRER ARCON. PROSJEKT AS OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN TILATELSE



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.


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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Hammarmyra 10  
8626 MO I RANA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Leonore Forseng**Telefon:** 911 74 602  
**E-post:** leonore.forseng@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