



aktiv.

Andreas Markussons vei 9, 8626 MO I RANA

**Smakfull 3-roms leilighet i 1. etg.
Romslig balkong med adkomst til
hage. Garasje.
Kun intern forkjøpsrett!**



Eiendomsmegler MNEF
Susanne Møgster Dahle

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:
Fellesgjeld:
Omkostn.:
Total ink omk.:
Felleskostn.:
Selger:

Kr 2 650 000,-
Kr 143 288,-
Kr 1 390,-
Kr 2 794 678,-
Kr 6 336,-
Anders Olsen Milne

Salgsobjekt:
Eierform:
Byggeår:
BRA-i/BRA Total
Tomtstr.:
Soverom:
Gnr./bnr.
Andelsnr.:
Oppdragsnr.:

Andelsleilighet
Andel
1953
65/111 kvm
900 kvm
2
Gnr. 20, bnr. 65, fnr. 703
5
1807260003

Smakfull 3-roms leilighet i
1. etg. Romslig balkong.
Garasje. Kun intern
forkjøpsrett!

Velkommen til en innbydende og velholdt leilighet i et rolig og barnevennlig område. Leiligheten befinner seg i en 4-mannsbolig i et privat borettslag med 20 leiligheter, og det er kun intern forkjøpsrett.

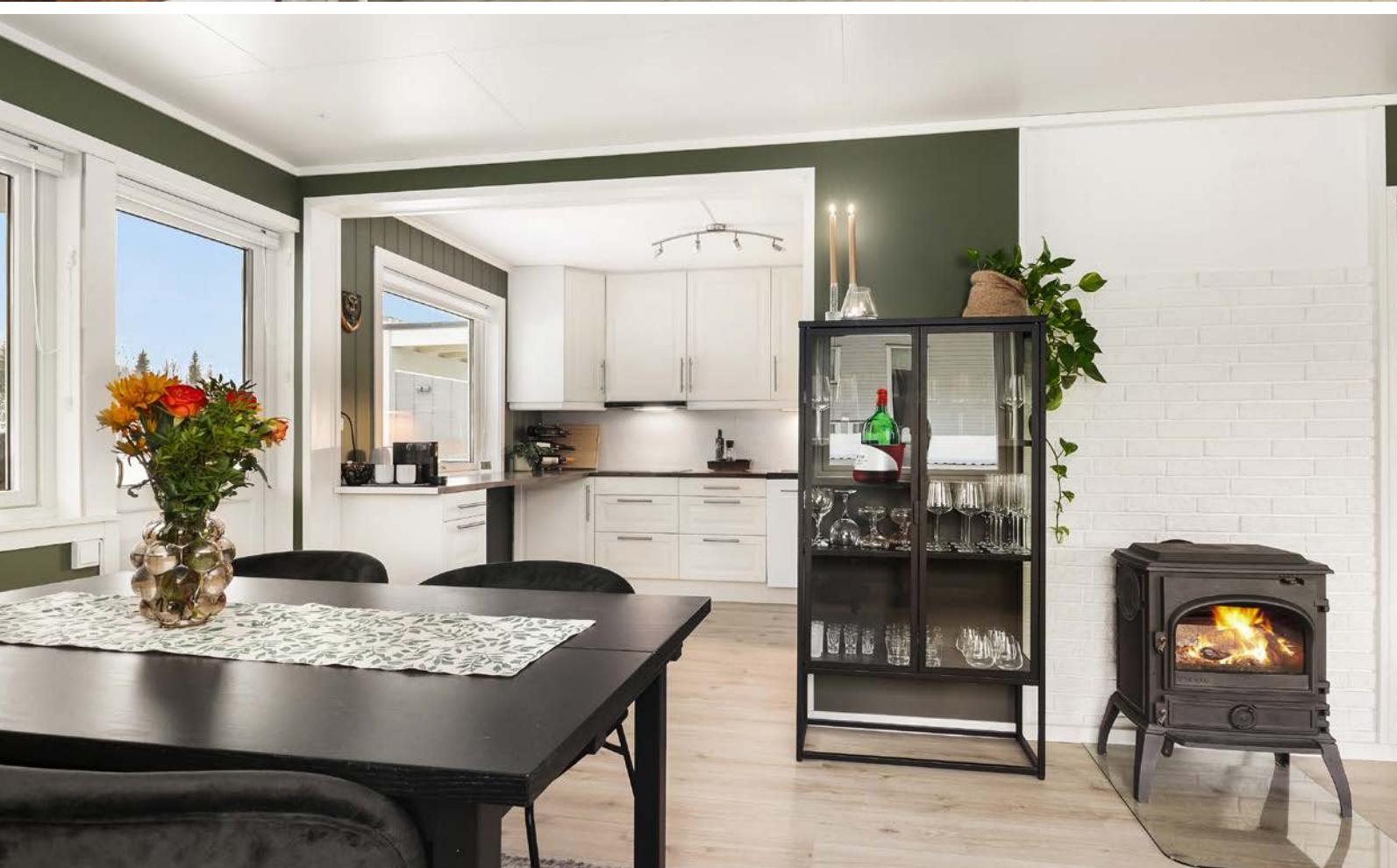
Leiligheten er opprinnelig en 4-roms, men det tredje soverommet med adkomst fra stuen er åpnet opp, noe som gir deg en godt og luftig romfølelse. Fra stuen har du utgang til en romslig balkong med trapp ned til en stor, felles hage som er skjermet fra vei. Leiligheten har to gode soverom og et innholdsrikt kjøkken, alt i en gjennomført og smakfull stil. I tillegg har leiligheten areal på loft som er innredet med sovealkove, enkel kjøkkenkrok og dusjkabinett (godkjent som bod og ikke for varig opphold, se punkt om ferdigattest i salgsoppgave). Garasjeplass medfølger.

Velkommen!



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen16
Tilstandsrapport30
Egenerklæring68
Forbrukerinformasjon 132
Budskjema 133





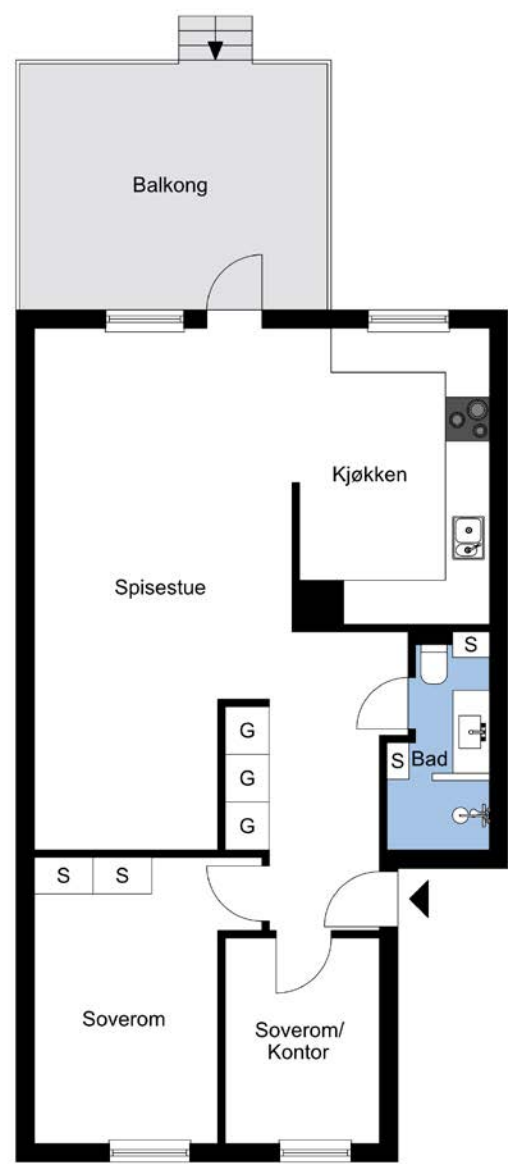




Notater

Planskisse av leiligheten

1. etasje



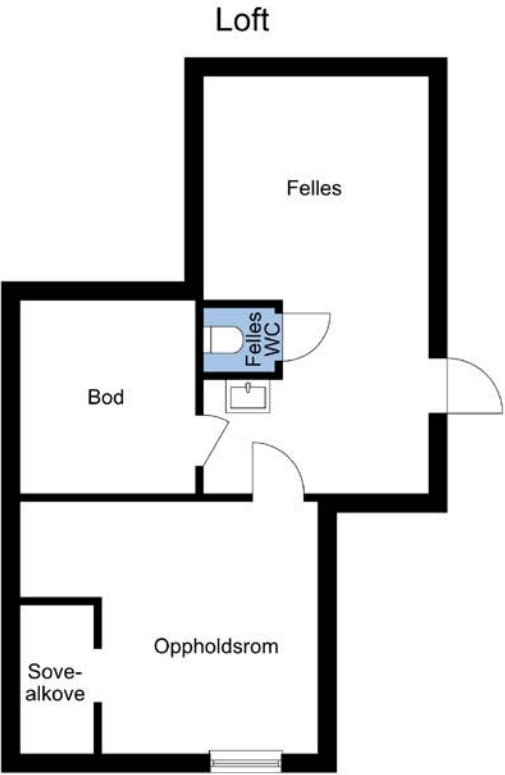
Andreas Markussons vei 9

Avvikelse kan forekomme

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

Ikke godkjent for varig opphold

Loft



Andreas Markussons vei 9

Avvikelse kan forekomme

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 kvm
BRA - e: 46 kvm
BRA totalt: 111 kvm
TBA: 11 kvm

Bruksareal fordelt på etasje:

Kjeller
BRA-e: 19 m²
2 boder.

1. etasje
BRA-i: 65 m²
Gang, 2 soverom, bad, kjøkken og stue.
TBA: 11 m² Balkong.
BRA-e: 15 m² Garasje.

3. etasje
BRA-e: 12 m²
Hybel med kjøkkenkrok og bod.

Ikke målbare arealer

Ikke måleverdig areal (AHL) på loft på 17 m2.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rombenevnelsen ovenfor er basert på dagens bruk, og gjenspeiler ikke godkjente tegninger. Se punkt om ferdigattest/brukstillatelse

Eksternt bruksareal (BRA-e) på loft består av hybel på ca 9m² målbart areal og bod med ca 3m² målbart areal. Totalt gulvareal hybel er ca 18m², totalt gulvareal bod er ca 11m².

Eksternt bruksareal (BRA-e) i kjeller består av 2 stk

boder. En på ca 13m² og en bod på ca 6m².

Det er i tillegg vaskerom, trappegang osv. som er en del av borettslagets fellesarealer som ikke er med i arealoppsettet.

Tomtetype

Felles festet tomt

Tomtestørrelse

900 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt. Areal oppgitt i henhold til opplysninger fra forretningsfører. Tomten er plan og opparbeidet med gressplen og diverse beplantning. Asfaltert gårdsplass med felles parkering.

Årlig festeavgift

Kr 1 790

Regulering av festeavgift

Neste regulering av festeavgiften er i henhold til opplysninger fra forretningsfører 07.07.2031. Festeavgift er inkludert i felleskostnader. Grunneier: Rana Kommune.

Beliggenhet

Leiligheten ligger fint til i 1. etasje i en 4-mannsbolig på Sagbakken. Rolig boligområde der balkong og felles hage er skjermet fra vei. Sagbakken i seg selv er et fint og barnevennlig sted å bo med barnehage, flere lekeplasser og Sagbakken Stadion i nærområdet. Videre er det gangavstand til matforretninger, skoler, busstopp og fine turområder i Klokkehagen elvepark. Det er også kort avstand til sentrum av Mo i Rana med ca. 2,4 km.

Adkomst

Adkomst til eiendommen fra offentlig vei eller gate. For nærmere beskrivelse av adkomst se kart i finn-annonse. Det vil bli skiltet ved fellesvisning.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en 4-mannsbolig i borettslag og privat garasjerekke. Bebyggelsen i området for øvrig består i hovedsak av boliger.

Bygningssakkyndig

Helgeland bbl v/Olaf Karstensen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enkel beskrivelse av bygningen i henhold til tilstandsrapport:
Eiendommen er en 4-mannsbolig som er oppført med støpt såle med grunnmurer/ kjelleryttervegger av betong. Reisverk av tre, utvendig tekket med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon av tre, utvendig tekket profilerte takplater Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2008 i følge stempel i glass. Leiligheten har malt entrèdør med glass. Balkongdør av tre med 2lags glass. Takoverbygd altan av impregnerte materialer på ca 11m² med dør fra stue og trapp ned til hage. Rekkverk av stående bord. Trapp av impregnerte materialer mellom altan og hage.

Enkel beskrivelse av bgarasje i henhold til tilstandsrapport:
Garasje i rekke som følger leiligheten. Garasjen er oppført med betongplate på mark og lav ringmur i betong. Enkel bindingsverkkonstruksjon med utvendig stående kledning.

Pulttakkonstruksjon tekket med profilerte stålplater. Vippeport i tre. Innlagt strøm i garasjen.

Verditakst

Kr 2 750 000

Sammendrag selgers egenerklæring

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?. Ja Sprekk i en flis og sprekker i deler av fugene rundt sprukket flis.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.
Ufaglært arbeid.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018.
Beskrivelse av arbeidet: Hengt opp nytt skap på siden av toalettet.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.
Faglært arbeid.
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021.
Firmanavn: Elektro AS.
Beskrivelse av arbeidet: Tettet åpninger i sikringsskap samt renoveret sikringsskap med nye automatsikringer. Lagt opp strøm til altan for stikk og lys ute.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024.
Firmanavn: ESI AS.
Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp nye stikkontakter og montert spotter i stue.

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? Ja.
Hybel/ekstra rom på loft.
Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? Nei, ikke som jeg kjenner til.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.
Gammel garasje, port og kledning er slitt så det er nok litt sprekker i kledning her og der. Har dog ikke hatt problemer med at det ikke er godt ventilert, vannlekkasje eller annet.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? Ja.
Varmluft fungerer ikke på komfyr. Delen for å skru fast dusjhåndtak er knekt, men dusjhåndtak står fint på bunnen uten problemer slik vist i bilde. Vifte på bad trenger av og til å slå på bryter to gang for at den skal starte.

Selgers egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Velkommen til Andreas Markussons vei 9 !
Velkommen til en innbydende og velholdt leilighet i et rolig og barnevennlig område.

Fra stuen har du direkte utgang til en romslig balkong med videre tilgang til en stor, felles hage som er skjermet fra vei. Leiligheten har to gode soverom, et innholdsrikt kjøkken og en romslig stue, alt i en gjennomført og smakfull stil. Leiligheten er opprinnelig godkjent med et tredje soverom i stue, men dette er åpnet opp til fordel for en større stue.

Garasjeplass medfølger, i tillegg er det parkering på felles gårdsplass utenfor blokken.

Leiligheten befinner seg i en 4-mannsbolig i et privat borettslag med 20 leiligheter, og det er kun intern forkjøpsrett.

Velkommen til visning!

Innvendig standard
Kjøkken:
Innredning med profilerte fronter. Benkeplaten av laminat, kompositt 2-kums benkebeslag. Det er platetopp, oppvaskmaskin, integrert kjøle/fryse-skap og stekeovn. Kitchen board mellom benk og overskap ved vask og platetopp.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Baderomsplater på vegger og mdf-paneling i himlingen med downlights. Flislagt gulv og elektriske varmekabler. Innredning med slette fronter og nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegg av glassbyggerstein. Det er elektrisk styrt vifte.

Loft:
Areal (godkjent som bod) på loft er innredet med sovealkove, enkel kjøkkenkrok og dusjkabinett. Biltema varmtvannstank på 30L. Sikringer. Enkel kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag. Det er ingen hvitevarer i rommet. Det er vannstoppsystem under dusjkabinett/ kjøkkenkrok. Det er ikke sluk i rommet. Det er ingen kokemuligheter eller avtrekk. Det er felles toalett i felles gang. Arealet er ikke godkjent for varig opphold, se punkt om ferdigattest/brukstillatelse.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige synlige vannledninger er av plast (rør i rør). Samlestokk i kjeller. Hovedstoppekran i kjeller.
- Det er synlige avløpsrør av plast og soilrør.
- Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og styrt avtrekk fra kjøkken og bad.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert på vaskerommet i kjelleren.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskapet med automatsikringer og overspenningsvern er plassert i trappoppgang. Det elektriske anlegget ble siste gang kontrollert 11.11.2020. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet, ifølge Linea.

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

Kommentarer i tilstandsrapport ang. TG3, TG2 og TGIU:

TG3 (store eller alvorlige avvik):
- Dører: Det er ikke brannklasset entrèdør. Entrèdør må byttes for å oppfylle brannkrav. Eventuelt bytte av dør ligger under borettslagets vedlikeholdsansvar.
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Bad, overflater gulv: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser. Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til

sluk. Det er kun sluk i avsperrret dusjnische, slik at eventuelt vann på øvrig bad ikke renner til sluk. Det er løse fliser og fugemasse som har sluppet. Stedvis utvaskede fuger i dusj. Det er bomlyd under flere fliser. Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Det må lages åpning/overløp mellom bad og dusjnisje slik at en eventuell vannlekkasje på badet renner til sluk. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Hvis fall mot sluk på gulv skal tilfredsstille dagens krav må dette utbedres.

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde er 88cm. Dagens krav er 1m.
- Overflater: Det er påvist skader på overflater. Det løsnet glassfiberstrie i tak på hybel.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt en høydeforskjell i stue på 15mm gjennom hele rommet.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Vannledninger: Det er ikke tett mellom vannrør og varerør. Det må tettes mellom vannrør og varerør for å unngå at det kommer vann i leiligheten ved en eventuell lekkasje.
- Avløpsrør: Det er påvist ufagmessig utførelse av

avløpsledninger. Avløpsrør på hybel på loftet er ufagmessig. Anlegget bør sjekkes av fagperson.

- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsbereder er tilkoblet med støpsel. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Bad, overflater vegger og himling: Det er ikke silikonfuget mellom baderomsplater og bunnlist og mellom sokkelflis og bunnlist. Det er stedvis løsnet silikonfuger i dusj. Det må silikonfuges. Mangel på silikonfug utsetter konstruksjonen for ekstra vannbelastning og fare for skade, spesielt i dusj. Silikonfuger må utbedres/byttes.

- Bad, sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er rørgjennomføringer i gulv og vegger med mangelfull tetting. Ukjent tettesjikt/membran. Sluk var ikke mulig å inspisere ved befarig. Kun observert med ettersendt bilde. Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann. Tetting/membran i sluk bør undersøkes.

- Bad, sanitærutstyr og innredning: Det mangler drenering fra innebygget sisterne. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Det finns ulike løsninger for synliggjøring av lekkasjevann, der ikke alle er mulig å påvise etter montering.

- Kjøkken, overflater og innredning: Det er noe mindre skader på fronter. Avvik må vurderes utbedret.

TGIU (ikke undersøkt/ ikke tilgjengelig for undersøkelse):

- Tak - og veggkonstruksjon: Dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

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

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

Integrerte hvitevarer medfølger i handelen og er som følger: Oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kombiskap kjøl/frys. 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-avtale. Dekoder følger leilighet ved salg, selger må si opp sin tilknytning ved flytting. Ny beboer må betale kr 500 for tilknytning Signal Bredbånd.

Parkering

Parkering i egen garasje samt på felles utvendig gårdsplass.

Garasjer er privat, og medfølger leiligheten. Borettslaget betaler forsikring som hver enkelt betaler via månedlige felleskostnader. Vedlikehold og eventuelle oppgraderinger av garasje tilfaller

eierne av garasje.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring, polisenummer SP563264

Radonmåling

Det er ikke informasjon om foretatte radonmålinger eller at bygget er utført med radonsperre. Boligen ligger i et område med "moderat til lav aktsomhetsgrad" ifølge NGU's radonkart.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med gulvvarme i badegulv, vedovn i stue og elektriske ovner.

Boligen har mursteinspipe, vedovn i stue og sotluke i kjeller og feiluke på loft. Det ble sist feiet i 2022. Siste tilsyn ble utført i 2022 uten avvik, i følge Rana feietjeneste

Energimerke

G - Oransje

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en

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

Borettslaget/Økonomi

Prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 650 000

Totalpris kjøper

2 650 000 (Prisantydning)

143 288 (Andel av fellesgjeld)

2 793 288 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

2 794 678 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 803 578 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 806 378 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 631 438 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 525 752 for år 2023

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn og gjelder året 2023.

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

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

Regel for sekundærbolig:
100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 336

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader: Felleskostnader Kr. 6 300
Forsikring garasje (378 - 3) Kr. 36

Felleskostnader dekker blant annet felles forsikringer, kommunale avgifter, festeavgift, strøm fellesareal, grunnpakke kabel-tv/ internett og drift/ vedlikehold. Fullstendig oversikt over alle poster står i budsjett vedlagt i salgsoppgaven.

Renteendringer på borettslagets fellesgjeld, eller dersom det inkluderes flere tjenester i fellesutgiftene, eller avgjørelser i borettslagets styre kan påvirke de månedlige felleskostnadene.

Andel Fellesgjeld

Kr 143 288

Fellesgjeld pr. dato

20.01.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Jernverksarbeidernes Selvbyggerlag

Organisasjonsnummer

866 180 032

Andelsnummer

5

Om borettslaget

Borettslaget er et privat borettslag som består av totalt 20 leiligheter fordelt på 5 bygg med 4 leiligheter i hvert bygg.

På loftet er det rom/bod til hver leilighet samt felles toalett og vask. Disse har vært utleid og brukt som hybel og det følger med ordensregler for hyblene i salgsoppgaven. Utleie er ikke lovlig da rommene opprinnelig er bod og ikke er lovlig oppholdsrom.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 93717052747, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 10.11.2025: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 36
Saldo per 10.11.2025: 2 913 014
Andel av saldo: 145 651
Første termin/første avdrag: 30.12.2023
Siste termin 30.06.2043

Flytende rente
Innfr.lån DnB + vedlikehold

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Forkjøpsrett

Det er kun forkjøpsrett for de 20 som bor i borettslaget. Denne avklares etter at leiligheten er solgt.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

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.

Oppsummering generalforsamling

Oppsummering av siste generalforsamling avholdt 19.03.2025:
- Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.
- Årsregnskapet godkjennes.
- Som revisor opprettholdes PWC.
- Valg av styreleder.
- Valg av varamedlem.
- Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000,- til styreleder og kr 10000,- til styremedlem Sylvi Gullesen og kr 7500,-til styremedlem Ivan Buvik.

Vedtatte og planlagte endringer kan påvirke størrelsen på felleskostnadene.

Vedtekter/husordensregler

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

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

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten spesiell

tillatelse fra styret og da bare i samtykke med de øvrige borettslaverne i huset.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Styret opplyser i sitt velkomstskriv til nye beboere at siden laget er lite, et privat borettslag, så medfører dette at den enkelte andelseier må påberegne noe egeninnsats vedrørende vedlikehold og forefallende arbeid. Se velkomstskriv vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Helgeland Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 65, festenummer 728 i Rana kommune.Andelsnr. 5 i Jernverksarbeidernes Selvbyggerlag med orgnr. 866 180 032

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

På eiendommen (borettslagets eiendom) er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
1951/1459-2/72 16.08.1951 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 100 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 85

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1951/1605-9/72 05.09.1951 ** DIVERSE
PÅTEGNING
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

2023/717801-1/200 05.07.2023
10:31
PANTEDOKUMENT
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 3 100 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Leiligheten:
Det foreligger stemplede tegninger for leiligheten datert 27.02.1951 for 1. etasje. Det ble utstedt ferdigattest 09.01.1953. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Følgende avvik fra godkjente tegninger og dagens bruk er registrert:
- Det er fjernet ett soverom til fordel for større stue.
- Det er fjernet vegg mellom kjøkken og stue.
- Kott og bad er slått sammen til større bad, samt det er endret på vegg mellom bad og gang.
- Respektive leilighets del av loft er omgjort fra bod til areal som inneholder oppholdsrom med sovealkove, enkel kjøkkenkrok og dusjkabinett. I tillegg er det et felles toalett i felles gang. Loftet i sin

helhet er godkjent med boder og gang, og ikke godkjent for varig opphold.

Det foreligger stemplede tegninger datert 06.07.1989 for balkong. Arbeidet er ikke avsluttet med ferdigattest eller brukstillatelse, noe som skulle foreligget.

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

Garasje:
Det finnes ikke godkjente tegninger, brukstillatelse eller ferdigattest i kommunen sitt arkiv for garasjerekke. Garasjerekken har antatt byggeår 1960, og dersom dette er korrekt er dette før det ble landsdekkende søknadsplikt i 1965. Det foreligger imidlertid en reguleringsplan for området som trådte i kraft i 1950, noe som kan bety at tiltaket skulle vært søkt godkjent.

Det tas spesifikt forbehold om at kjøper overtar ansvaret og risikoen ved alle ovennevnte forhold under overskriften «Ferdigattest/ brukstillatelse». Ytterste konsekvens kan være krav om riving/ tilbakeføring til opprinnelig stand.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Eiendommen har adkomst fra offentlig vei/gate.

Regulerings- og arealplaner

Gjeldende kommunedelplan KDP2013,

Kommunedelplan for Mo og omegn. Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 16.06.2014.

Gjeldende reguleringsplan med ID 2005, Mo (Preben Kragh). Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelsesdato 16.05.1950. Sist revidert 14.06.2023. Reguleringsformål er blant annet boliger, forretninger, kontor, industri og kjørevei.

Reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. Kommunedelplan kan mottas etter henvendelse til meglerkontor.

Adgang til utleie

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

Det foreligger egne bestemmelser om utleie av hybel i husordensreglene, samt eget skriv for ordensregler for hybelboere (ligger vedlagt i salgsoppgaven). Det gjøres oppmerksom på at areal på loft (hybler) ikke er godkjent for varig opphold.

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.

Kjøpsbetingelser

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Avklares i forbindelse med budgivning.

Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til

elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har 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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme

dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon 1,5 % av salgssum. I tillegg betales markedsføringspakke kr 12 000, tilretteleggingshonorar kr 8 900 oppgjørshonorar kr 5 900 og grunnboksopplysninger kr 260. Visningshonorar utover annonsert visning kr 2 000,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, grunnboksopplysninger, evt. visningshonorar samt rimelig vederlag for utført salgsarbeid. Alle priser er inkludert 25 % mva.

Ansvarlig megler

Susanne Møgster Dahle
Eiendomsmegler MNEF
susanne.mogster.dahle@aktiv.no
Tlf: 901 76 857

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

23.02.2026



Tilstandsrapport

- Andelsleilighet i firemannsbolig.
- Andreas Markussons vei 9, 8626 MO I RANA
- RANA kommune
- gnr. 20, bnr. 65, fnr. 703
- Andelsnummer 5

Markedsverdi

2 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 12.11.2025 Rapportdato: 20.11.2025 Oppdragsnr.: 10865-1420 Referansenummer: HU8383
Autorisert foretak: Helgeland BBL Sertifisert Takstingeniør: John-Roger Hansen Vår ref: J.R.Hansen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Helbo Takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

John-Roger Hansen

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

Medansvarlig

Olaf Karstensen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- 
- Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt. Noen oppgraderinger må dog påberegnes iht. normal elde og slitasje i følge påpekte anmerkninger i rapporten. Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energioptimering, etc. Feil eller mangler er anmerket der det er synlige forhold som kan registreres ved en vanlig visuell befaring uten inngrep i bygningskonstruksjonene eller bygningsdelene.

Andelsleilighet i firemannsbolig. - Byggeår: 1953

UTVENDIG [Gå til side](#)
Eiendommen er en 4-mannsbolig som er oppført med støpt såle med grunnmur/ kjelleryttervegger av betong. Reisverk av tre, utvendig tekket med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon av tre, utvendig tekket profilerte takplater. Dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2008 i følge stempel i glass. Leiligheten har malt entrèdør med glass. Balkongdør av tre med 2lags glass. Takoverbygd altan av impregnerte materialer på ca 11m² med dør fra stue og trapp ned til hage. Rekkverk av stående bord. Trapp av impregnerte materialer mellom altan og hage.

INNENDIG [Gå til side](#)
Det er laminat på gulvene. På veggene er det mdf-plater og malte plater. Himlingene består av himlingsplater, mdf-panel og malt glassfiberstrie. Det er downlights i stue og bad. Normal bruksslitasje på overflater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke informasjon om foretatte radonmålinger eller at bygget er utført med radonsperre. Boligen ligger i et område med "moderat til lav aktsomhetsgrad" ifølge NGU's radonkart. Boligen har mursteinspipe, vedovn i stue og sotluke i kjeller og feieluke på loft. Det ble sist feiet i 2022. Siste tilsyn ble utført i 2022 uten avvik, i følge Rana feietjeneste. Leiligheten har kun boder i kjeller. Felles trappegang med malt tretrapp. Fellesarealer ligger under borettslagets ansvarsområde. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad
Baderom fra 2014 i følge eldre salgoppgave. Det finns ingen dokumentasjon på utførelse. Baderomsplater på vegger og mdf-paneling i himlingen med downlights. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm i dusjnise. Det er plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med slette fronter og nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegg av glassbyggerstein. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er

foretatt fra gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,2%.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet har laminat på gulvet, mdf-plater på vegger og himlingsplater i tak. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, kompositt 2-kums benkebeslag. Det er platetopp, oppvaskmaskin, integrert kjøle/fryse-skap og stekeovn. Kitchen board mellom benk og overskap ved vask og platetopp. Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hybelen har laminat på gulvet, mdf-plater på vegger og malt glassfiberstrie i tak. Hybelen har sovealkove, enkel kjøkkenkrok og dusjkabinett. Biltoma varmtvannstank på 30L. Sikringer.

Enkel kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag. Det er ingen hvitevarer. Det er vannstoppsystem under dusjkabinett/kjøkkenkrok. Det er ikke sluk i rommet. Det er felles toalett i felles gang. Det er ingen kokemuligheter eller avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige synlige vannledninger er av plast (rør i rør). Samlestokk i kjeller. Hovedstoppekran i kjeller. Det er synlige avløpsrør av plast og soilrør. Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og styrt avtrekk fra kjøkken og bad. Leiligheten varmes opp med gulvvarme i badegulv, vedovn i stue og elektriske ovner. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert på vaskerommet i kjelleren. Sikringsskapet med automatsikringer og overspenningsvern er plassert i trappoppgang. Det elektriske anlegget ble siste gang kontrollert 11.11.2020. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet, ifølge Linea. Boligen har det nødvendige utstyr som er pålagt av forskriftskrav. Brannslukningsutstyr i leiligheten er borettslaget sitt ansvar.

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	111 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	96 m²
Totalpris	2 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 900 000
---------------------------------------	-----------

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Andelsleilighet i firemannsbolig.

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger tegninger datert 22.02.1951.

Det er følgende avvik mellom tegninger og slik boligen fremstår i dag: Det er fjernet ett soverom til fordel for større stue. Det er fjernet vegg mellom kjøkken og stue. Kott og bad er slått sammen til større bad, samt det er endret på vegg mellom bad og gang. Altan er ikke inntegnet.

Plantegning over loft stemmer ikke med dagens løsning. Inntegnet bod er innredet til en hybel med sovealkove og en bod. Det er for øvrig ett felles toalettrom som ikke er inntegnet

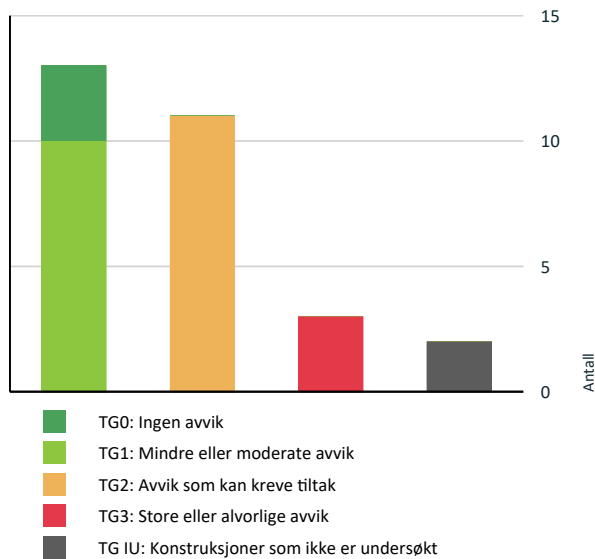
Hybel på loft er inntegnet som bod og ikke godkjent for varig opphold. Endring fra tilleggsdel (eks. bod) til hoveddel (eks. stue/kjøkken) er en bruksendring og er søknadspliktig, . Det er ikke forevist dokumentasjon på at dette er omsøkt og godkjent. Det anbefales å få dette omsøkt og godkjent, samt å få plantegninger for leiligheten oppdatert. Det vil tilkomme saksomkostninger i sakens anledning og eventuelt kostnader for tiltak for å oppfylle krav til godkjenning samt risiko for å ikke få tiltakene godkjent. Dette til orientering.

Det foreligger ferdigattest, datert 09.01.1953.



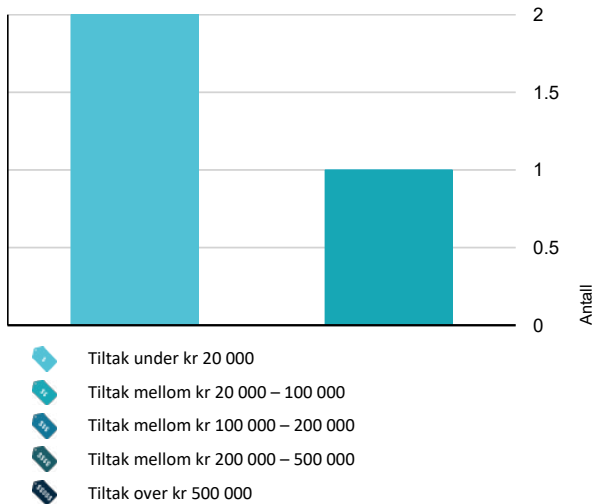
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet i firemannsbolig.

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Tak - og veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I FIREMANNSBOLIG.



Byggeår
1953

Kommentar
I følge matrikkel

Anvendelse

Andelsleilighet for eget bruk

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Tak- og veggkonstruksjon

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Eiendommen er en 4-mannsbolig som er oppført med støpt såle med grunnmur/ kjelleryttervegger av betong. Reisverk av tre, utvendig tekket med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon av tre, utvendig tekket profilerte takplater. Dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

TG I Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2008 i følge stempel i glass.



TG 3 Dører

Leiligheten har malt entrèdør med glass. Balkongdør av tre med 2lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke brannklasset entrèdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Entrèdør må byttes for å oppfylle brannkrav. Eventuelt bytte av dør ligger under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygd altan av impregnerte materialer på ca 11m² med dør fra stue og trapp ned til hage. Rekkverk av stående bord.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyde er 88cm. Dagens krav er 1m.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Trapp av impregnerte materialer mellom altan og hage.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Det er laminat på gulvene. På veggene er det mdf-plater og malte plater. Himlingene består av himlingsplater, mdf-panel og malt glassfiberstrie. Det er downlights i stue og bad. Normal bruksslitasje på overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det løsnet glassfiberstrie i tak på hybel.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt en høydeforskjell i stue på 15mm gjennom hele rommet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

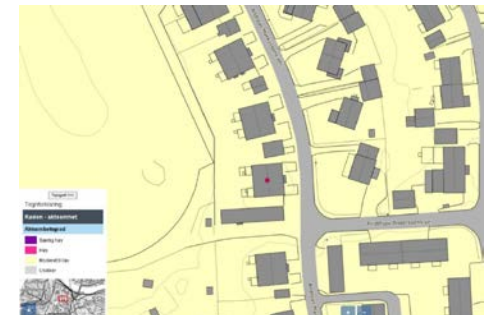
Det er ikke informasjon om foretatte radonmålinger eller at bygget er utført med radonsperre. Boligen ligger i et område med "moderat til lav aktsomhetsgrad" ifølge NGU's radonkart.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe, vedovn i stue og sotluke i kjeller og feieluke på loft.
Det ble sist feiet i 2022. Siste tilsyn ble utført i 2022 uten avvik, i følge Rana feietjeneste



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Leigheten har kun boder i kjeller.

TG 1 Innvendige trapper

Felles trappegang med malt tretrapp. Fellesarealer ligger under borettslagets ansvarsområde.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra 2014 i følge eldre salgoppgave. Det finns ingen dokumentasjon på utførelse.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og mdf-paneling i himlingen med downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke silikonfuget mellom baderomsplater og bunnlist og mellom sokkelflis og bunnlist.

Det er stedvis løsnet silikonfuger i dusj.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må silikonfuges. Mangel på silikonfug utsetter konstruksjonen for ekstra vannbelastning og fare for skade, spesielt i dusj.

Silikonfuger må utbedres/byttes.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm i dusjnische.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
- Det er kun sluk i avsperrret dusjnische, slik at eventuelt vann på øvrig bad ikke renner til sluk.

- Det er løse fliser og fugemasse som har sluppet. Stedvis utvaskede fuger i dusj.

- Det er bomlyd under flere fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

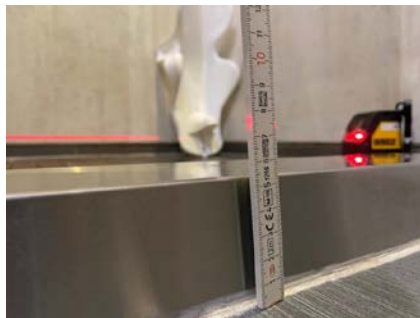
• Selv om bom eller hulllyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

- Det må lages åpning/overløp mellom bad og dusjnische slik at en eventuell vannlekkasje på badet renner til sluk.

- Skadde og løse fliser må skiftes/festes. Fuger må utbedres.

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Hvis fall mot sluk på gulv skal tilfredsstillende dagens krav må dette utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Det er rørgjennomføringer i gulv og vegger med mangelfull tetting.

- Ukjent tettesjikt/membran. Sluk var ikke mulig å inspisere ved befaring. Kun observert med ettersendt bilde.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fuktilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

- Tetting/membran i sluk bør undersøkes.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med slette fronter og nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegg av glassbyggerstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

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.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang. Fuktvotesmåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,2%.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har laminat på gulvet, mdf-plater på vegger og himlingsplater i tak. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, kompositt 2-kums benkebeslag. Det er platetopp, oppvaskmaskin, integrert kjøle/fryse-skap og stekeovn. Kitchen board mellom benk og overskap ved vask og platetopp. Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe midre skader på fronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik må vurderes utbedret.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



LOFT > HYBEL MED KJØKKENKROK

TG 1 Overflater og innredning

Hybelen har laminat på gulvet, mdf-plater på vegger og malt glassfiberstrie i tak. Hybelen har sovealkove, enkel kjøkkenkrok og dusjkabinett. Biltema varmtvannstank på 30L. Sikringer. Enkel kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag. Det er ingen hvitevarer. Det er vannstoppsystem under dusjkabinett/kjøkkenkrok. Det er ikke sluk i rommet. Det er felles toalett i felles gang.



LOFT > HYBEL MED KJØKKENKROK

TG 1 Avtrekk

Det er ingen kokemuligheter eller avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige synlige vannledninger er av plast (rør i rør). Samlestokk i kjeller. Hovedstoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

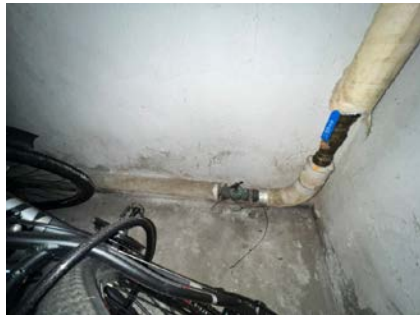
- Det er avvik:

Det er ikke tett mellom vannrør og varerør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må tettes mellom vannrør og varerør for å unngå at det kommer vann i leiligheten ved en eventuell lekkasje.



TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast og soillrør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Avløpsrør på hybel på loftet er ufagmessig.

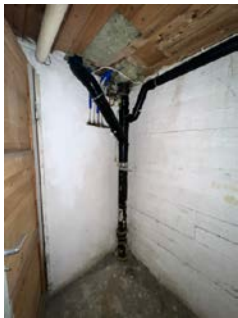
Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Tilstandsrapport



Røropplegg under kjøkkenbenk.



Røropplegg i kjeller



Røropplegg på hybel på loft.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og styrt avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 1 Varmesentral

Leiligheten varmes opp med gulvvarme i badegulv, vedovn i stue og elektriske ovner.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert på vaskerommet i kjelleren.

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsbereder er tilkoblet med støpsel.

Konsekvens/tiltak

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



TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet med automatsikringer og overspenningsvern er plassert i trappoppgang.

Det elektriske anlegget ble siste gang kontrollert 11.11.2020. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet, 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)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Vet ikke
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen har det nødvendige utstyr som er pålagt av forskriftskrav. Brannslukningsutstyr i leiligheten er borettslaget sitt ansvar.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er brannslukningsapparat i leiligheten. Brannslukningsapparat og brannslange i trappeoppgang.

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



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

Garasje



Anvendelse

Oppstillingsplass for kjøretøy

Byggeår

1960

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Garasje i rekke som følger leiligheten.
Garasjen er oppført med betongplate på mark og lav ringmur i betong.
Enkel bindingsverkkonstruksjon med utvending stående kledning.
Pulttakkonstruksjon teknet med profilerte stålplater.
Vippeport i tre. Innlagt strøm i garasjen.

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 96 m²/65 m² Andelsleilighet i firemannsbolig.: Gang, 2 Soverom, Bad, 2 Kjøkken, Stue, 3 Bod Andre bygg: Garasje Bruksareal andre bygg: 15 m² Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	Markedsverdi Kr 2 750 000 Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.
Teknisk verdi andelsbolig Kr 2 900 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	Markedsverdi uten fradrag 2 900 000 Tillegg for andel fellesformue + 11 429 Fradrag for andel felles gjeld - 152 343 Konklusjon markedsverdi 2 750 000

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	M² PRIS	
1	Nordlandsveien 119 ,8626 MO I RANA			02-10-2025	2 590 000	2 550 000	133 313	2 683 313	41 282	
	65 m²	1955	3 sov							
2	Sagbakken 21 ,8626 MO I RANA			29-08-2024	2 700 000	2 500 000	235 000	2 735 000	40 821	
	67 m²	1952	2 sov							
3	Sagbakken 19 ,8626 MO I RANA			15-05-2025	2 400 000	2 400 000	76 160	2 476 160	39 938	
	62 m²	1954	2 sov							
4	Sagbakken 5B ,8626 MO I RANA			29-04-2025	2 200 000	2 200 000	600 748	2 800 748	39 447	
	67 m²	1964	1 sov							
5	Andreas Markussons vei 5 ,8626 MO I RANA			01-10-2024	2 600 000	2 350 000	80 099	2 430 099	38 573	
	63 m²	1955	2 sov							
6	Andreas Markussons vei 3 ,8626 MO I RANA			13-05-2025	2 400 000	2 350 000	76 160	2 426 160	38 510	
	63 m²	1955	2 sov							
7	Andreas Markussons vei 7 ,8626 MO I RANA			21-08-2024	2 750 000	2 700 000	152 475	2 852 475	37 533	
	76 m²	1953	2 sov							
8	O E Rølvaaqs vei 1 ,8626 MO I RANA			04-11-2024	2 250 000	2 175 000	234 854	2 409 854	35 968	
	67 m²	1952	2 sov							

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

Beregninger

Årlige kostnader			
Felleskostnader inkl. forsikring garasje	Kr.		73 632
Vedlikeholdskostnader stipulert av takstmann.	Kr.		10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.		83 500
Teknisk verdi bygninger			
Andelsleilighet i firemannsbolig.			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 320 000
Sum teknisk verdi - Andelsleilighet i firemannsbolig.	Kr.		2 250 000
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		100 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.		2 350 000

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.		550 000
Beregnet tomteverdi	Kr.		550 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.		2 900 000
---	-----	--	-----------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

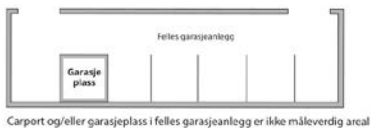
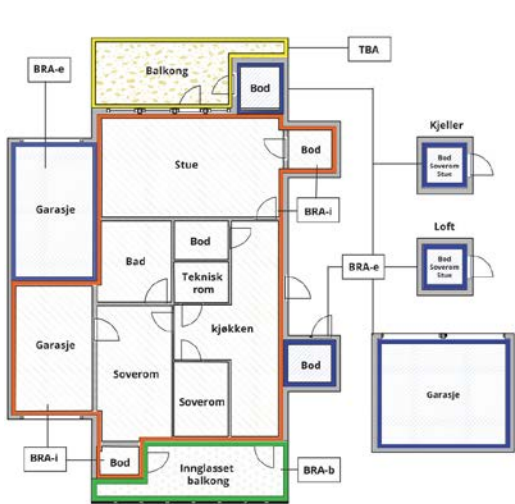
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Andelsleilighet i firemannsbolig.

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	65			65	11		65
Loft		12		12		17	29
Kjeller		19		19			19
SUM	65	31			11	17	113
SUM BRA	96						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad, kjøkken, stue		
Loft		Hybel med kjøkkenkrok, bod	
Kjeller		Bod, bod	

Kommentar

Eksternt bruksareal (BRA-e) på loft består av hybel på ca 9m² målbart areal og bod med ca 3m² målbart areal. Totalt gulvareal hybel er ca 18m², totalt gulvareal bod er ca 11m². Eksternt bruksareal (BRA-e) i kjeller består av 2 stk boder. En på ca 13m² og en bod på ca 6m².

Det er i tillegg vaskerom, trappegang osv. som er en del av borettslagets fellesarealer som ikke er med i arealoppsettet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger datert 22.02.1951.

Det er følgende avvik mellom tegninger og slik boligen fremstår i dag:

Det er fjernet ett soverom til fordel for større stue.

Det er fjernet vegg mellom kjøkken og stue.

Kott og bad er slått sammen til større bad, samt det er endret på vegg mellom bad og gang.

Altan er ikke inntegnet.

Plantegning over loft stemmer ikke med dagens løsning. Inntegnet bod er innredet til en hybel med sovealkove og en bod. Det er for øvrig ett felles toalettrom som ikke er inntegnet

Hybel på loft er inntegnet som bod og ikke godkjent for varig opphold. Endring fra tilleggsdel (eks. bod) til hoveddel (eks. stue/kjøkken) er en bruksendring og er søknadspliktig. Det er ikke forevist dokumentasjon på at dette er omsøkt og godkjent. Det anbefales å få dette omsøkt og godkjent, samt å få plantegninger for leiligheten oppdatert. Det vil tilkomme saksomkostninger i sakens anledning og eventuelt kostnader for tiltak for å oppfylle krav til godkjenning samt risiko for å ikke få tiltakene godkjent. Dette til orientering.

Det foreligger ferdigattest, datert 09.01.1953.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utfellbar brannstige fra hybel på loft. Det er krav om fastmontert stige med ryggbøyle for rømningsvinduer mellom 5m og 7,5m over bakken.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

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 firemannsbolig.	74	22
Garasje	0	15

Kommentar

Andelsleilighet i firemannsbolig.

S-rom er boder.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.11.2025	John-Roger Hansen	Takstingeniør
	Anders Olsen Milne	Kunde
	Olaf Karstensen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	65	703	0	899.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Andreas Markussons vei 9							
Hjemmelshaver							
Jernverksarbeidernes Selvbyggerlag I Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/JERNVERKSARBEIDERN ES SELVBYGGERLAG I BORETTSLAG	866180032	H0101	Helgeland BBL.	Milne Anders Olsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
5	5031.12.2024	15 48031.12.2024	11 42931.12.2024	152 34331.12.2024

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	1 000
Omløpsmidler:	442 086	Samlet innskuddskapital:	309 600
Kortsiktig gjeld (-)	-213 507	Langsiktig gjeld (+):	+2 959 612
Disponible midler:	228 579	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	3 269 212

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

Eiendomsopplysninger		
Beliggenhet Leiligheten ligger i et rolig boligområde på Sagbakken. Det er kort vei til barnehage, Lyngheim Barneskole, Mo ungdomsskole og til butikker på Langmoheia, Tverråneset og Ranenget. På Sagbakken finnes det blant annet Sagbakken Stadion med innendørs idrettshall og utvendig fotballstadion, tennisbaner og friidrettsbane. I tillegg er det kort vei til Moheia Idrettspark, Klokkehagens friluftsområder, samt sentrum med alle fasiliteter.		
Adkomstvei Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.		
Tilknytning vann Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.		
Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.		
Regulering Gjeldende reguleringsplan 2005 med plannavn Mo (Preben Kragh). Endelig vedtatt arealplan Ikraftredelsesdato16.05.1950 Reguleringsformål Boliger.		
Om tomten Felles, plan tomt, som er opparbeidet med gressplen og diverse prydbusker og trær. Asfaltert gårdsplass, med felles parkering for andelseierne i eiendommen. Parkering i egen garasje samt på felles utvendig oppstillingsplass.		
Tinglyste/andre forhold Feieluke skal være tilgjengelig fra loft Kabel-TV/Internett: Signal Bredbånd AS - Altibox-avtale. Dekoder følger leilighet ved salg, selger må si opp sin tilknytning ved flytting. Ny beboer må betale kr 500 for tilknytning Signal Bredbånd.		
Kommuneplan Gjeldende kommuneplan KDP2013 Kommunedelplan for Mo og omegn med planstatus endelig vedtatt arealplan. Ikraftredelsesdato16.06.2014 Arealformål Boligbebyggelse, nåværende.		
Konsesjonsplikt Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.		
Servitutter Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.		
Heftelser Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente heftelser eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.		
Forkjøpsrett Annsinitetsregler: 1 - andelseier i borettslaget		
Bebyggelsen Andelsleilighet i 1. etasje i firemannsbolig med altan. Bebyggelsen i området består i hovedsak av boliger.		
Skattetakst og formuesverdi		
Formuesverdi 631 438	År 2023	Kommentar Formuesverdi som sekundærbolig 2 525 752 for 2023.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP563264	Fullverdi	87 908 416	179 424
Kommentar				
Gjelder for hele brl.				
Betales over mnd. felleskostnader				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.11.2025		Gjennomgått	7	Nei
Boligopplysninger	10.11.2025		Gjennomgått	2	Nei
Husordensregler			Gjennomgått	1	Nei
Regler for Hybelboere			Gjennomgått	1	Nei
Innkalling gen.forsamling	18.02.2025		Gjennomgått	18	Nei
Protokoll	19.03.2025		Gjennomgått	3	Nei
Vedtekter	12.03.2015		Gjennomgått	6	Nei
Ambita	28.10.2025	Grunnbok	Gjennomgått	1	Nei
Borettslag		Div skriv.	Gjennomgått		Nei
Ambita	10.11.2025	Matrikkel	Gjennomgått	4	Nei
Rana Kommune		Div kart	Gjennomgått		Nei
Rana Kommune	10.11.2025	Vann avløp	Gjennomgått	1	Nei
Rana Kommune	10.11.2025	Pipe/ildsted	Gjennomgått	2	Nei
Skatteetaten	10.11.2025	Formuesverdi	Gjennomgått	1	Nei
Rana Kommune	26.08.1951	Fasadetegninger	Gjennomgått	3	Nei
Rana Kommune	22.02.1951	Plantegninger	Gjennomgått	3	Nei
Rana Kommune	06.07.1989	Tegninger altaner	Gjennomgått	1	Nei
Rana Kommune		Div tegninger, skriv	Gjennomgått		Nei
Rana Kommune	09.01.1953	Ferdigattest	Gjennomgått	5	Nei
Egenerklæring el			Gjennomgått		Ja
Linea	13.11.2025	El-kontroll	Gjennomgått	1	Ja
Forenklet energiattest	17.11.2025		Gjennomgått	7	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.11.2025	
2	20.11.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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.



Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 13.11.2025
Vår ref.: Rune Larsen Aune **Saksnummer: 115785**

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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HU8383>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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

Forespørsel om elektrisk anlegg i Andreas Markussons Vei 9, 8626 MO I RANA.

Navn nettkunde: MILNE ANDERS OLSEN

Målnummer: 6970631401971754

Anlegget ble sist kontrollert: 11.11.2020

Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

Linea AS
Postboks 702
8654 Mosjøen

Besøksadresse:
Industrivegen 7
8657 Mosjøen

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

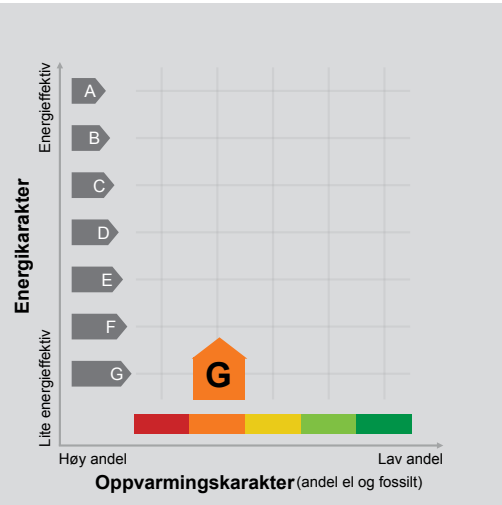
Org.nr.: 917 424 799

Side 1 av 1

ENERGIATTEST



Adresse	Andreas Markussons vei 9
Postnummer	8626
Sted	MO I RANA
Kommunenavn	Rana
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	65
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	703
Bygningsnummer	12009585
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-190536
Dato	17.11.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Montere urbryter på motorvarmer

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear	1953
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

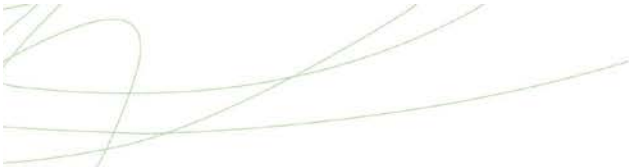
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak 17: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slutte av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Helgeland BBL
Olaf Karstensen
Takstmann MNTF
Postboks 1013, 8602 Mo i Rana
E-post: oak@helgelandbbl.no
Tlf: 970 88 493
Org.nr: 948 205 149

Tilstandsrapport brukt bolig – el. Installasjon NS 3600

Boligadresse: Andreas Markussons vei 9

Spørsmål til eier.

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

Vet ikke

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

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

Nei

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: 12.11.2025 Anders Olsen /hi/ne



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	Anders Olsen Milne
Boligen	• Boligen ble kjøpt 2018 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
Andreas Markussons vei 9 8626 MO I RANA	
1833-20/65/728/0	

Fremtind



Våtrom, tak og fasade

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

• Ja

Sprekk i en flis og sprekker i deler av fugene rundt sprukket flis.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Hengt opp nytt skap på siden av toalettet.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til



Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Tettet åpninger i sikringsskap samt renovert sikringsskap med nye automatsikringer. Lagt opp strøm til altan for stikk og lys ute.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: ESI AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp nye stikkontakter og montert spotter i stue.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Hybel/ekstra rom på loft.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Ja

Gammel garasje, port og kledning er slitt så det er nok litt sprekker i kledning her og der. Har dog ikke hatt problemer med at det ikke er godt ventilert, vannlekkasje eller annet.

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

♦ 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?

♦ **Ja**

Varmluft fungerer ikke på komfyr. Delen for å skru fast dusjhåndtak er knekt, men dusjhåndtak står fint på bunnen uten problemer slik vist i bilde. Vifte på bad trenger av og til å slå på bryter to gang for at den skal starte.

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

♦ **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.

Boligopplysninger:

J ernverksarbeidernes Selvbyggerlag 1 boret V³ r ref.:		69/5	
Andreas Markussons Vei 9	Type:	Fritts³ ende borettslag	
8626 MO I RANA	Eiere:	Anders Olsen Milne	
Organisasjonsnr: 866 180 032		Andelsnr:	5

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned:	6 336	
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader:	Felleskostnader	6 300
Objekt:	Forsikring garasje (378 - 3)	36

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	143 288	Gjeld siste ³ rsoppg.:	152 343
Klient ajourf. l³ n:	2 865 762	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	3 046 862

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 93717052747, Svenska Handelsbanken AB NUF

- Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.
- Rentesats per 20.01.2026: 5.15% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 35
- Saldo per 20.01.2026: 2 865 762
- Andel av saldo: 143 288
- F³ rste termin/f³ rste avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.06.2043)
- Flytende rente
- Innfr.l³ n DnB + vedlikehold

Boligopplysninger:

Jernverksarbeidernes Selvbyggerlag 1 boret V³ r ref.:		69/5	F³ ndselsdato eier:		10.05.1995
Andreas Markussons Vei 9	Type:	Fritts³ ende borettslag			
8626 MO I RANA	Eiere:	Anders Olsen Milne			
Organisasjonsnr: 866 180 032	Andelsnr:	5			

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned:	6 136	
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader:	Felleskostnader	6 100
Objekt:	Forsikring garasje (378 - 3)	36

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	145 650	Gjeld siste ³ rsoppg.:	152 343
Klient ajourf. l³ n:	2 913 014	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	3 046 862

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 93717052747, Svenska Handelsbanken AB NUF

- Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.
- Rentesats per 10.11.2025: 5.15% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 36
- Saldo per 10.11.2025: 2 913 014
- Andel av saldo: 145 651
- F³ rste termin/f³ rste avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.06.2043)
- Flytende rente
- Innfr.l³ n DnB + vedlikehold

4: S³ nrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Gunnar Fagerheim

Adresse: Andreas Markussons vei 15

Postnr/-sted: 8626 MO I RANA

Telefon: Mob.: 99455051

E-post jvsb1.brl@helbo.no

6: L³ gning - 2024

Annen formue:	11 429	Gjeld:	152 343	Andre inntekter:	600
		Utgifter:	8 510		

7: P³ lydende

P³ lydende:	50	Opprinnelig innskudd:	15 480
Andelsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	5

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1955

G³ rds/bruksnr: 20/65/703

Bygningstype: 4-mannsbolig

Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	900
------------------	--------	-------------	-----

j rlig festeavgift:1 790,00

Avg. reguleres: 07.07.2031

9: Forsikring

Forsikret i:	If S kadeforsikring	Polisenr:	SP563264
--------------	---------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				S S Bnr:	H0101
E tasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3		
Livs³ pp standard:	Nei	Kategori:	3-Roms		

Boligopplysninger:

Dato utkjørt: 10.11.25 Side 2 av 2

J ernverksarbeidernes Selvbyggerlag 1 boret V³ r ref.:	69/5	Fjndelsdato eier:	10.05.1995
Andreas Markussons Vei 9	Type:	Frittst³ ende borettslag	
8626 MO I RANA	Eiere:	Anders Olsen Milne	
Organisasjonsnr: 866 180 032			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseiere i borettslaget

Fasiliteter:

- Feieluke skal v³ re tilgjengelig fra loft
- Kabel-TV/Internett: Signal Bredb³ nd AS - Altibox-avtale. Dekoder fr³lger leilighet ved salg, selger m³ si opp sin tilknytning ved flytting.
- Ny beboer m³ betale kr 500 for tilknytning Signal Bredb³ nd.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Jernverksarbeidernes Selvbyggerlag 1 BRL onsdag 19.03.2025 kl. 19:00 - Helbo` s lokaler i O.T.Olsensgate .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Gunnar Fagerheim, styreleder

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Til å føre protokollen etter generalforsamling velges borettslagets forretningsfører, Vilde Fagerheim, Helgeland BBL

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

Vedtak:
Til å signere protokollen velges: Joacim Strand

1.4 Registrering av stemmeberettigede
Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

Vedtak:
Av lagets andelseiere møtte 7 personer, med til sammen 6 stemmer. Det forelå ingen fullmakter.

Til sammen 6 stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

Vedtak:
Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Vedtak:

Årsregnskapet godkjennes.

4. Valg av revisor

Helgeland BBL har, på vegne av borettslagene, innhentet tilbud på revisjon. det er generalforsamlingen som bestemmer hvilken revisor som skal benyttes.

HR kr 300,- billigere enn PWC

Vedtak:

Som revisor opprettholdes PWC

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styreleder for 2 år

På valg er: Gunnar Fagerheim

Vedtak:

Som styreleder velges:Gunnar Fagerheim

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg er: Aud Jakobsen

Vedtak:

Som varamedlem velges:Aud Jakobsen

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden tirsdag 12.03.2024 til onsdag 19.03.2025.

Vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000,- til styreleder og kr 10000,- til styremedlem Sylvi Gullesen og kr 7500,-til styremedlem Ivan Buvik. .

Protokoll for Jernverksarbeidernes Selvbyggerlag 1 BRL

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Gunnar Fagerheim (sign.)	19.03.2025
Protokollvitne	Joacim Strand (sign.)	19.03.2025

Til eierne i
Jernverksarbeidernes Selvbyggerlag 1 BRL



Innkalling til Generalforsamling

Onsdag 19.03.2025 Kl. 19:00

Møtested:
Helbo`s lokaler i O.T.Olsensgate



**Innkalling til generalforsamling i
Jernverksarbeidernes Selvbyggerlag 1 BRL**

Det innkalles til ordinær generalforsamling onsdag 19.03.2025 19:00 i Helbo`s lokaler i O.T.Olsensgate

Til behandling foreligger følgende saker

1 Konstituering

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

2 Informasjon fra styret / årsrapport

3 Årsregnskap 2024 med revisors beretning

4 Valg i henhold til vedtekter

- 4.1 Styreleder for 2 år
- 4.2 Varamedlem for 1 år

5 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

6 Valg av revisor

07.03.2025

Jernverksarbeidernes Selvbyggerlag 1 BRL

Gunnar Fagerheim

Styreleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges ...

1.2 Valg av sekretær

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

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

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

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

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

Til sammen . stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Valg av revisor

Helgeland BBL har, på vegne av borettslagene, innhentet tilbud på revisjon. det er generalforsamlingen som bestemmer hvilken revisor som skal benyttes.

Forslag til vedtak: Som revisor velges:

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styreleder for 2 år

På valg er: Gunnar Fagerheim

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg er: Aud Jakobsen

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden tirsdag 12.03.2024 til onsdag 19.03.2025.

Årsrapport Jernverksarbeidernes Selvbyggerlag 1 BRL 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Gunnar Fagerheim
Styremedlem, Ivan Andre Buvik
Styremedlem, Sylvi Gullesen
Varamedlem styre, Aud Jakobsen

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

I tillegg til vanlig drift er følgende utført:

Alle altanene i borettslaget er ferdigmalt. Dette er gjort på dugnad.

I Andreas Markusonssvei 13 er det kjellermuren ordnet og dreneringa skiftet på det ene hjørnet. Dette på grunn av luktproblem. Dette skal nå være i orden. Trapperepoet i samme huset er forsterket. Takrenner reparert ved skifte av skøytestykker. (januar 2025)

Plenklipper er reparert.

Fellesbod for utstyr er ferdig.

Alle brannslukningsapparatene er skiftet og 2 brannslanger er montert i hvert hus.

Planer framover:

Huset i Andreas Markussonsvei 7 skal males. Når det er gjort er alle husene malt i løpet av 3 år.

Trapp ute i Andreas Markussonsvei 15 må repareres.

Lagets drift og økonomi

Jernverksarbeidernes Selvbyggerlag 1 BRL består av 20 leiligheter og ligger i Rana kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP563264.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 18.02.2025

For Styret i Jernverksarbeidernes Selvbyggerlag 1 BRL

Gunnar Fagerheim

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.02.2025

Resultatregnskap 2024 Jernverksarbeidernes Selvbyggerlag 1 BRL

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 416 000	1 176 000	1 416 000	1 464 000
Andre leieinntekter		3 564	3 348	2 800	2 800
Sum inntekter		1 419 564	1 179 348	1 418 800	1 466 800
KOSTNADER					
Andre lønnskostnader	1	0	30 544	0	0
Personalkostnader	1	2 295	3 598	2 346	2 346
Styrehonorar	2	45 000	40 000	40 000	45 000
Revisjonshonorar	3	6 850	5 150	5 500	7 000
Forretningsførerhonorar		74 124	72 324	73 800	75 610
HMS-lisens		5 740	5 074	0	0
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		1 675	3 138	5 000	5 000
Drift/vedlikehold	4	249 742	1 011 187	256 000	258 000
Kabel-tv/internett		169 760	178 375	179 760	179 760
Forsikringer	5	159 762	151 860	159 758	179 415
Kommunale avgifter		389 121	348 052	368 000	425 141
Festeavgift		8 725	8 725	8 725	8 725
Fellesstrøm		29 399	31 675	30 000	30 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		4 305	5 279	3 000	3 000
Kontorrekvisita, trykksaker		1 830	663	400	600
Telefon og porto		50	285	400	285
Drift maskiner		1 895	50	0	0
Andre driftskostnader	6	7 191	2 561	4 000	4 000
Avskrivninger	7	3 709	0	0	0
Sum kostnader		1 161 172	1 898 539	1 136 689	1 223 882
DRIFTSRESULTAT		258 392	-719 191	282 111	242 918
FINANSINNTEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		12 001	13 137	0	10 000
Rentekostnader		170 191	126 145	177 330	165 900
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		-158 190	-113 009	-177 330	-155 900
RESULTAT		100 202	-832 200	104 781	87 018
Overført udekket tap		0	-832 200	0	0
Overført til dekning av udekket tap		100 202	0	0	0

Balanse 2024 Jernverksarbeidernes Selvbyggerlag 1 BRL orgnr: 866 180 032

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger		900 000	900 000
Andre anleggsmidler		45 739	0
Sum varige driftsmidler	7	945 739	900 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		945 739	900 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodisering kostnader		179 424	159 762
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	8	262 662	273 583
Sum omløpsmidler		442 086	433 345
SUM EIENDELER		1 387 826	1 333 345

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		1 000	1 000
Udekket tap		-2 095 893	-2 196 095
Sum egenkapital	9	-2 094 893	-2 195 095
GJELD			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	10	2 959 612	3 049 519
Borettsinnskudd	11	309 600	309 600
Sum langsiktig gjeld		3 269 212	3 359 119
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 100	5 900
Mellomregning		0	27
Leverandørgjeld		206 493	152 942
Skyldig trekk og avgifter		0	6 173
Påløpt lønn,honorarer og feriepenger		0	3 394
Påløpte renter		914	886
Sum kortsiktig gjeld		213 507	169 321
Sum gjeld		3 482 719	3 528 440
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 387 826	1 333 345
Pantstillelser	12	3 269 212	3 359 119

Jernverksarbeidernes Selvbyggerlag 1 BRL

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Gunnar Fagerheim
Styreleder

Ivan Andre Buvik
Styremedlem

Sylvi Gullesen
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 valgdagang.

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
5120 Ekstrahjelp	0	27 150
5150 Opptjente feriepenger	0	3 394
5400 Arbeidsgiveravgift	2 295	3 425
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	0	173
Sum	2 295	34 141

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte pr. 31.12.

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonoraret er kr 45 000,-. Herav kr 30 000,- til styreleder.

Note 3 - Revisjon

	2024	2023
6700 Revisjon	6 850	5 150
Sum	6 850	5 150

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Drift/vedlikehold

	2024	2023
6601 Drift/vedlikehold bygg	90 345	407 706
6602 Drift/vedlikehold VVS	8 614	0
6603 Drift/vedlikehold elektro	11 439	9 012
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	129 344	49 094
6630 Egenandel forsikringsskader	10 000	0
6644 Drenering	0	545 376
Sum	249 742	1 011 187

Drift/vedlikehold

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

Note 5 - Forsikringer

	2024	2023
7500 Forsikringspremier	159 762	151 860
Sum	159 762	151 860

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6490 Containerleie/tømming	3 804	0
7720 Generalforsamling	1 514	838
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	1 873	1 526
7790 Andre kostnader/øreavrundinger	0	197
Sum	7 191	2 561

Note 7 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk.kost	Regnsk.verdi 01.01.	Tilg./avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12.	Ansk.år
Bygninger	900 000	900 000			900 000	1955
Kabeltv-nett	28 260	0			0	2009
Brannslanger	49 448	0	49 448	3 709	45 739	2024
Sum varige driftsmidler	977 708	900 000	49 448	3 709	945 739	

Bygninger, avskrivning

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

Note 8 - Bankinnskudd

	2024	2023
1920 Driftskonto 5387.05.12275	262 662	268 968
1950 Skattetrekksskto 1503.58.52252	0	4 615
Sum	262 662	273 583

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

Note 9 - Egenkapital

	2024	2023
Andelskapital	1 000	1 000
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-2 196 095	-1 363 895
Årets resultat	100 202	-832 200
Sum egenkapital pr. 31.12.	-2 094 893	-2 195 095

Negativ egenkapital - verdi bygninger

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv.

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 20 à kr 50,-.

Note 10 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	Innfr.lån DnB + vedlikehold
Lånenummer:	93717052747
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.65 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2043
Opprinnelig lånebeløp:	3 100 000
Lånesaldo 01.01:	3 049 519
Avdrag i perioden:	89 907
Lånesaldo 31.12:	2 959 612
Saldo 5 år frem i tid:	2 432 327

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93717052747	20	147 981	2 959 620

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

Note 11 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 Borettsinnskudd	309 600	309 600
Sum	309 600	309 600

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 900 000,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 3 269 212,- pr. 31.12.

Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	264 024	430 897
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	100 202	-832 200
Tilbakeføring avskrivninger	3 709	0
Avdrag langsiktige lån	-89 907	-2 434 674
Påkostninger	-49 448	0
Opptak av langsiktig gjeld	0	3 100 000
B. Årets endring disponible midler	-35 445	-166 873
C. Disponible midler	228 579	264 024
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	442 086	433 345
Kortsiktig gjeld	-213 507	-169 321
Disponible midler	228 579	264 024

Resultat og balanse med noter for Jernverksarbeidernes Selvbyggerlag 1 BRL.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Jernverksarbeidernes Selvbyggerlag 1 BRL		
Styreleder	Gunnar Fagerheim (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Ivan Andre Buvik (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Sylvi Gullesen (sign.)	18.02.2025



Til generalforsamlingen i Jernverksarbeidernes Selvbyggerlag 1 BRL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jernverksarbeidernes Selvbyggerlag 1 BRL 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

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



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

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

Mo i Rana, 28. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Elias Kosmo Larsen
Statsautorisert revisor



Medlemsfordeler 2025

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

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

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

MO I RANA































BRØNNØYSUND









SANDNESSJØEN




App Store:



Google Play:



BRØNNØYSUND









SANDNESSJØEN




MOSJØEN





MOSJØEN VASK & RENS AS








ADVOKATHUSET HELGELAND

ELEKTRONIKK SERVICE SJØGATO

Husordensregler for Jernverksarbeidernes Selvbyggerlag nr 1

- 1. Hver enkelt borettsshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i reglementet blir fulgt. Vær oppmerksom på at reglene ikke innebærer bare plikter, men er innført for å sikre borettsshavernes orden, ro og hygge.
- 2. Ingen må sette fra seg sykler, barnevogner, ski, sparker o.l i trappeoppgangene. Det må heller ikke settes kjøretøyer, tilhengere o.l foran inngangspartiene, eller på motsatt side av gata. Når besøksplasser er opptatte henvises det til parkering i svingen mot Stålhallen .
- 3. Altaner må måkes og holdes snøfrie vinterstid.
- 4. Ved lufting eller risting av tøy, sengetøy eller matter må det vises hensyn overfor naboer. Spesielt må beboere i 2. etg vise hensyn ovenfor de i etg under seg, Banking, risting må ikke foretas i trappeoppganger eller ved siden av vasketøy som henger til tørk.
- 5. Det er ikke tillatt å holde husdyr uten spesiell tillatelse fra styret og da bare i samtykke med de øvrige borettsshaverne i huset.
- 6. La aldri små barn være alene på loft eller i kjeller.
- 7. Kjellerne luftes godt om sommeren, om vinteren luftes kun når det er mildt. Bruk ikke felleslys mer enn nødvendig.

Slå av lys i kjellere når disse forlates. Slå av varmekabler i sluk sommerstid.(gjelder i nr . !3.)
- 8. Det må vises hensyn til natte – og øvrig ro i huset. Dører til entreer og trapperom lukkes uten støy. Trapperom skal ikke brukes til lagringsplass for sko, klær o.l.. Det må ikke sages, hugges eller lagres ved i trapperom eller kjellergangene. Sykler, sparkesykler, barnevogner o.l skal ikke plasseres i trapperom, men plasseres i kjeller. Ytterdør låses senest kl 23:00
- 9. Til hvert hus er det 2 felles søppeldunker. En for resteavfall og en for papir. Fellesvask, plenklipping og snørydding foretas etter tur av de enkelte borettsshaverne. Kjellergulv og kjellervinduene må også holdes rene. Det påhviler borettsshaverne i hvert enkelt hus å bli enige om fordelingen. Når det sages ved på gårdsplassen skal alt avfall fjernes omgående. Lagring av ved på gårdsplassen over lengere tidsrom er ikke tillatt. Heller ikke lagring av rå ved i kjeller.
- 10. Skader på rør og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming o.l er borettsshaverne ansvarlig for. Uvedkommende ting må i kke kastes i toalettet, kun toalettpapir. La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluker. Staking av vasker og sluker besørges av borettsshaverne. Skulle et rør springe lekk- steng straks hovedkranen ! Vinduer og altandører ettersees med jevne mellomrom . Males og smøres ved behov. Kontakt styret for kjøp av maling.
- 11. Hybel kan utleies til en person. Utleier av hybel skal informere leietaker av hybel om husordensregler og hybelregler, samt passe på at disse følges. Godkjent brannstige/tau må monteres på alle hybler som leies ut.
- 12. .Borettsshaverne i hvert hus skal ha tilsyn med fellesanleggene etter tur. Herunder skifting av felles lyspærer, batterier til brannvarslere, vindusglass og lignende. Borettsshaverne skal tilse at brannslukkerne er i orden og at rømningsveier holdes åpne. Brannslukkere skal Snues 2 ganger pr år og godkjennes av brannvesenet hvert 5 år.
- 13. Felles utstyr , som plenklipper, støvsuger , høytrykks-spyler greinsaks og sager skal rengjøres etter bruk og behandles som om det var ditt eget, og settes tilbake på oppbevaringssted etter bruk.

HYBELBOERE

- 1. Det skal være ro etter kl. 23.00 og ytterdøren skal holdes låst etter dette tidspunkt.
- 2. Ved besøk på kveldstid, skal det tas spesielt hensyn til andre beboere i huset.
- 3. Løping og støy i trapper tolereres ikke. Dette gjelder også utenfor huset.
- 4. Vask og renhold av gang og WC, fordeles mellom hybelboerne. Det skal vaskes en gang i uken.
- 5. Ved gjentatte klager fra husets beboere, vil oppsiing av hybel kunne skje.
- 6. Kast ikke annet enn toalettpapir i toalettet, da det kan gå tett.
- 7. Hybelen er bare utleid til en person. Overnatting er ikke tillatt.
- 8. Vis aktsomhet ved røyking og bruk av varme. NB! Branntauet skal henge på fast plass.

Husk at det bor andre i huset. Vis hensyn!

**Jerverksarbeidernes
Selvbyggerlag I
Andreas Markussonsvei
8626 MO I RANA**

VELKOMMEN TIL VÅRT BORETTSLAG –

JERNVERKSARBEIDERNE SELVBYGGERLAG NR 1



JSBL NR 1 ble stiftet i 50-årene, og byggingen ble påbegynt i 1953. JSBL NR 1 er et privat borettslag. Bygningsmassen omfatter 5 hus, med 4 leiligheter pr hus.

JSBL NR 1 har eget styre, bestående av styreleder og 2 styremedlemmer. Styret velges på årsmøtet i byggerlaget.

MoBo er leid inn som forretningsfører for laget, og utfører også andre administrative oppgaver for oss, så som innkreving av husleie, overdragelser osv.

Husleien i laget benyttes til dekning av lagets lån/investeringer, forsikringer, utvendig vedlikehold av bygningsmassen, kabel-tv, strøm i fellesarealene, kommunale avgifter, snømåking og andre småutgifter.

Siden laget er et lite, privat byggerlag, så medfører dette at den enkelte andelseier må påregne noe egeninnsats vedr vedlikehold/forefallende arbeide. Dette omfatter i hovedsak maling av hus/garasjer, å holde orden i fellesarealene (hager, inngangsparti, fellesareal inne dvs trappeoppganger, kjeller og kvist. På vintertid har vi brøyting foran hus og garasjer. Gressklipper og andre nødvendige ting til vedlikehold/forefallende arbeide er også tilgjengelig for andelseierne.

Borettslaget har egne vedtekter/bestemmelser/husordensregler. Alle andelseiere mottar denne informasjonen ved innflytting i laget.

Styret i JSBL NR 1 ønsker med dette velkommen til vårt borettslag, og håper du/dere vil trives her!

Vedtekter

for Jernverksarbeidernes selvbyggerlag 1. borettslag org nr 866 180 032.

vedtatt på generalforsamling den 12.03.2015.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Jernverksarbeidernes selvbyggerlag 1.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. Den eksisterende boligmassen er 20 leiligheter fordelt på 5 firemannsboliger.

Andreas Markussons vei 7, 9, 11, 13 og 15. 8626 Mo i Rana

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Rana kommune og har forretningskontor i samme kommune.

Mo og omegn boligbyggelag er forretningsfører. Borettslaget er frittstående.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 50.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget 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, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger 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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når forretningsfører, 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.

(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) Stemmeliikhet 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

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

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.

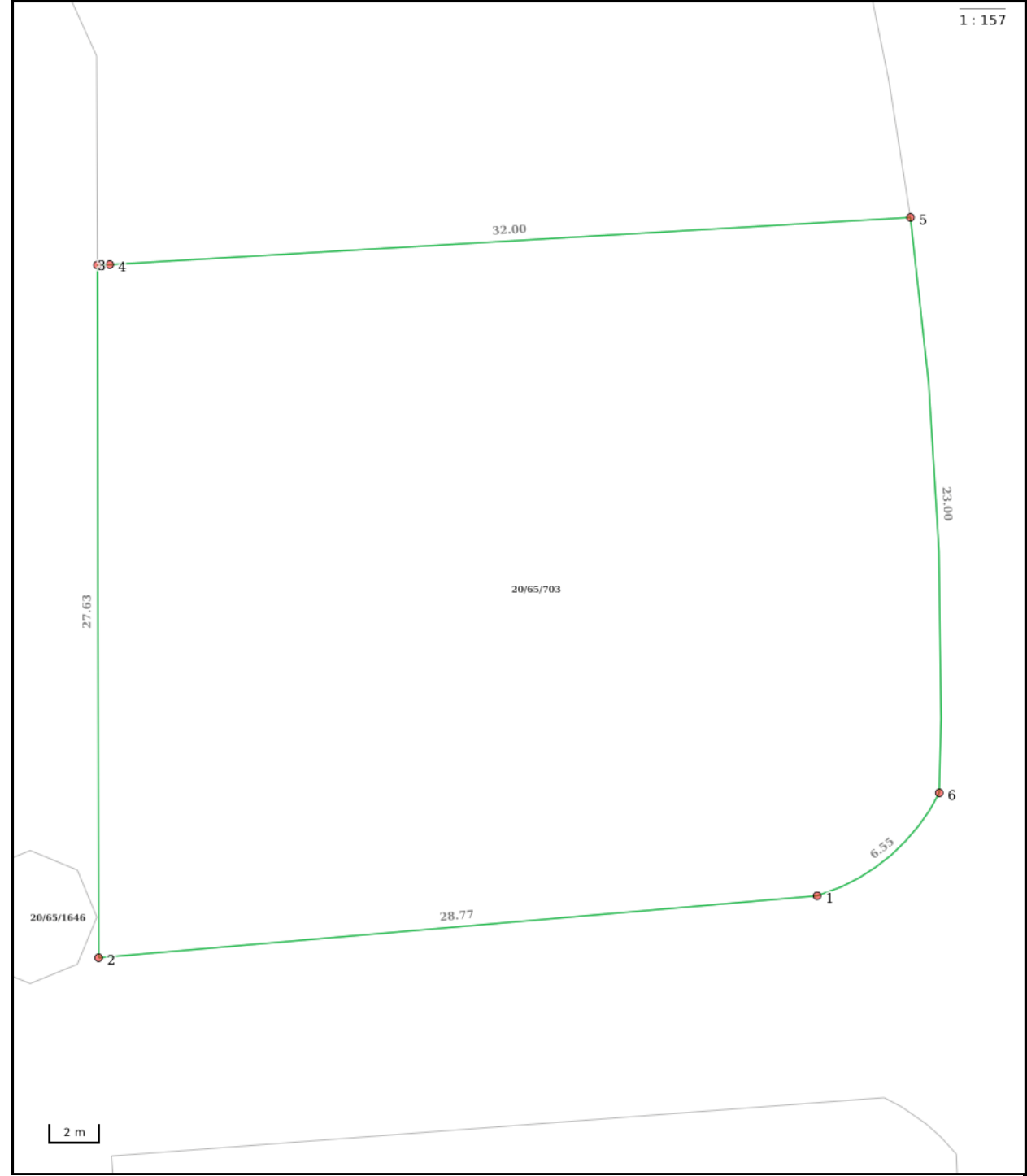
Matrikkelkart

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	--- Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningsspunkt	Sefrak kulturminne se ambita.com/sefrak for fargeforklaring
11 - 30 cm.	Over 500 cm	== Veikant	 Punktfeste	△ Sefrak kulturminne	
31 - 200 cm	Ikke angitt				

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	--- Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 – 30 cm.	Over 500 cm	== Veikant	 Punktfeste	▲ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt			se ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

Areal og koordinater

Areal: 899,60m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 355 794,73	462 475,12	28,77m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 355 792,26	462 446,46	27,63m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 355 819,89	462 446,41	0,49m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 355 819,91	462 446,90	32,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 355 821,79	462 478,84	23,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	13	134,95	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 355 798,84	462 479,99	6,55m	Terrengmålt: Totalstasjon	13	8,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

HANSSEN & BJ. EVANGEN. MO. 1884		FIREMAN'S GUILD FOR JERNVANGEN	
Forming		Temp. $^{\circ}$ F. $^{\circ}$ C.	ANNEALED SELF-TEMPERED.
A	Bar.		SPLIT.
B	Gods.		Embossing 1912.
C		Millimetric	NR. 4
D		1:50	Embossing 1912.

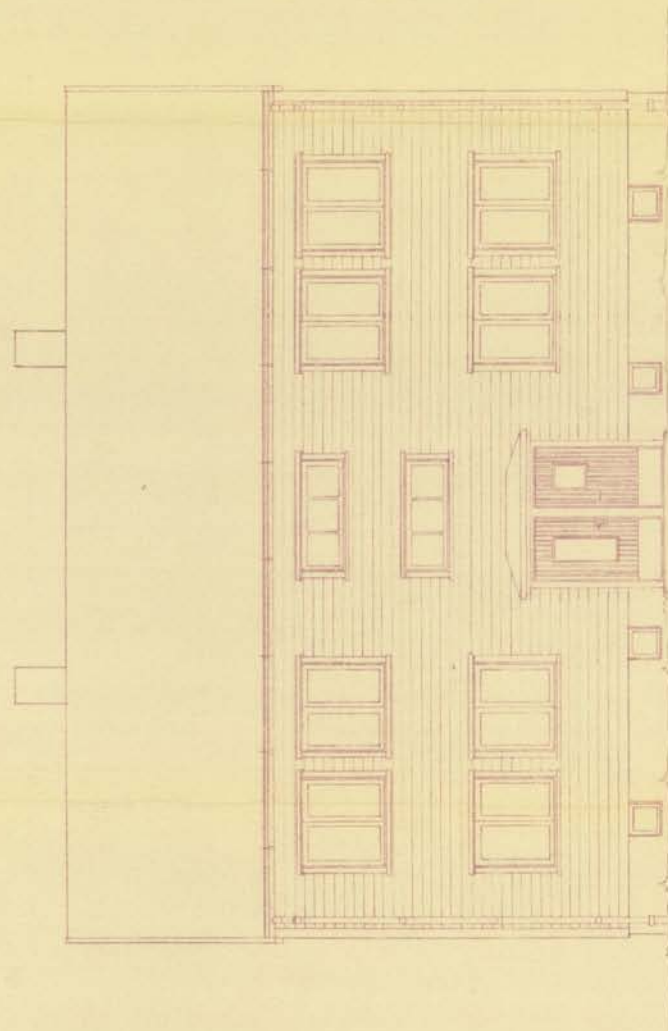
4 205 6047005
www.gardline.com

Sub 84157, Submitted as
MO BYGNINGSRAD
Västlän 1911

879 67, behandlet av
MO BYGNINGSRÅD
Vedtak 1987/10-10-10
Bygningssak 10-10-10

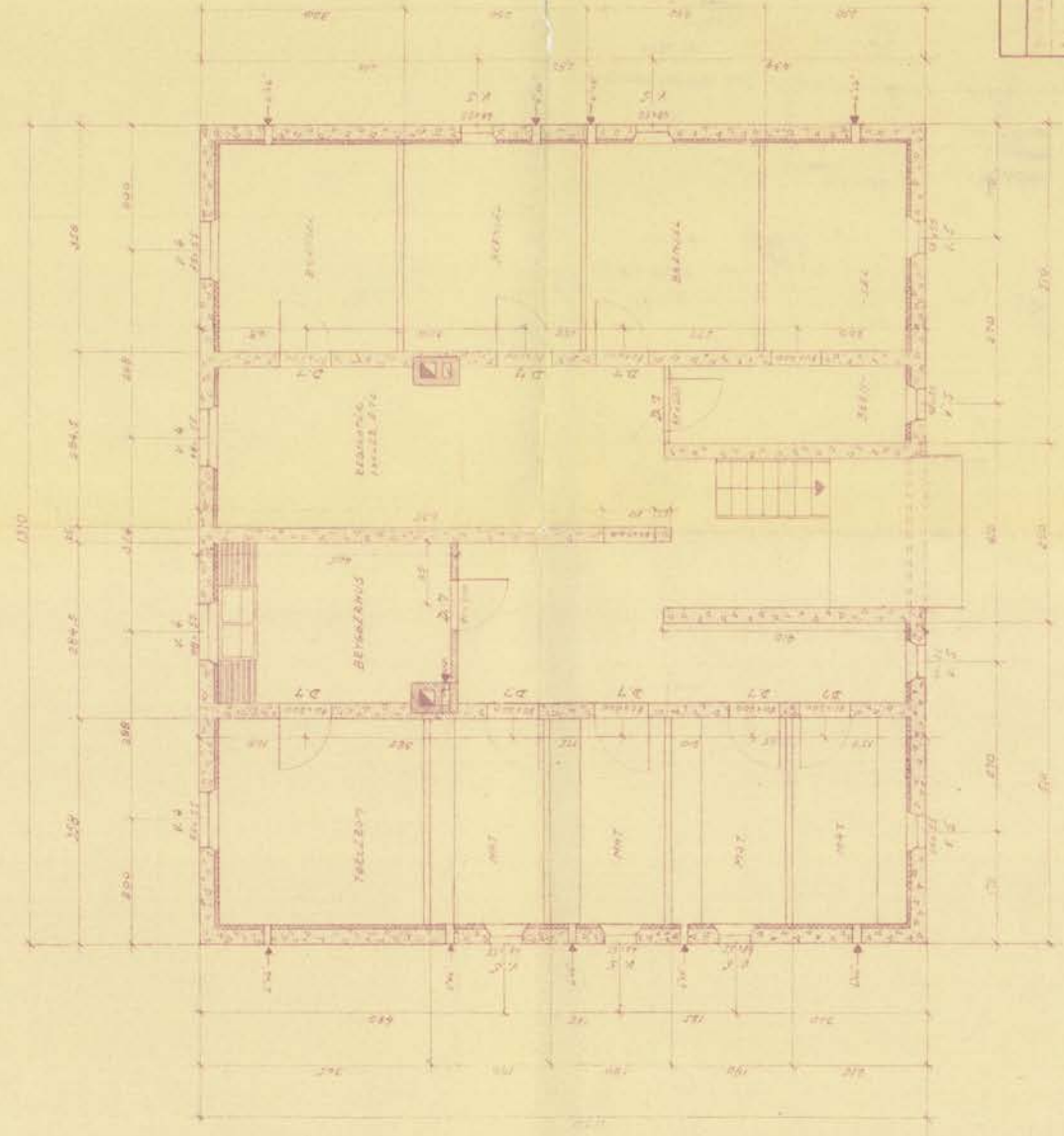
H. HANSEN & S. EVANGER MO RANA	
1941	1942
1943	1944
1945	1946
1947	1948
1949	1950
1951	1952
1953	1954
1955	1956
1957	1958
1959	1960
1961	1962
1963	1964
1965	1966
1967	1968
1969	1970
1971	1972
1973	1974
1975	1976
1977	1978
1979	1980
1981	1982
1983	1984
1985	1986
1987	1988
1989	1990
1991	1992
1993	1994
1995	1996
1997	1998
1999	2000
2001	2002
2003	2004
2005	2006
2007	2008
2009	2010
2011	2012
2013	2014
2015	2016
2017	2018
2019	2020
2021	2022
2023	2024
2025	2026
2027	2028
2029	2030
2031	2032
2033	2034
2035	2036
2037	2038
2039	2040
2041	2042
2043	2044
2045	2046
2047	2048
2049	2050
2051	2052
2053	2054
2055	2056
2057	2058
2059	2060
2061	2062
2063	2064
2065	2066
2067	2068
2069	2070
2071	2072
2073	2074
2075	2076
2077	2078
2079	2080
2081	2082
2083	2084
2085	2086
2087	2088
2089	2090
2091	2092
2093	2094
2095	2096
2097	2098
2099	2100
2101	2102
2103	2104
2105	2106
2107	2108
2109	2110
2111	2112
2113	2114
2115	2116
2117	2118
2119	2120
2121	2122
2123	2124
2125	2126
2127	2128
2129	2130
2131	2132
2133	2134
2135	2136
2137	2138
2139	2140
2141	2142
2143	2144
2145	2146
2147	2148
2149	2150
2151	2152
2153	2154
2155	2156
2157	2158
2159	2160
2161	2162
2163	2164
2165	2166
2167	2168
2169	2170
2171	2172
2173	2174
2175	2176
2177	2178
2179	2180
2181	2182
2183	2184
2185	2186
2187	2188
2189	2190
2191	2192
2193	2194
2195	2196
2197	2198
2199	2200
2201	2202
2203	2204
2205	2206
2207	2208
2209	2210
2211	2212
2213	2214
2215	2216
2217	2218
2219	2220
2221	2222
2223	2224
2225	2226
2227	2228
2229	2230
2231	2232
2233	2234
2235	2236
2237	2238
2239	2240
22	

20165-704



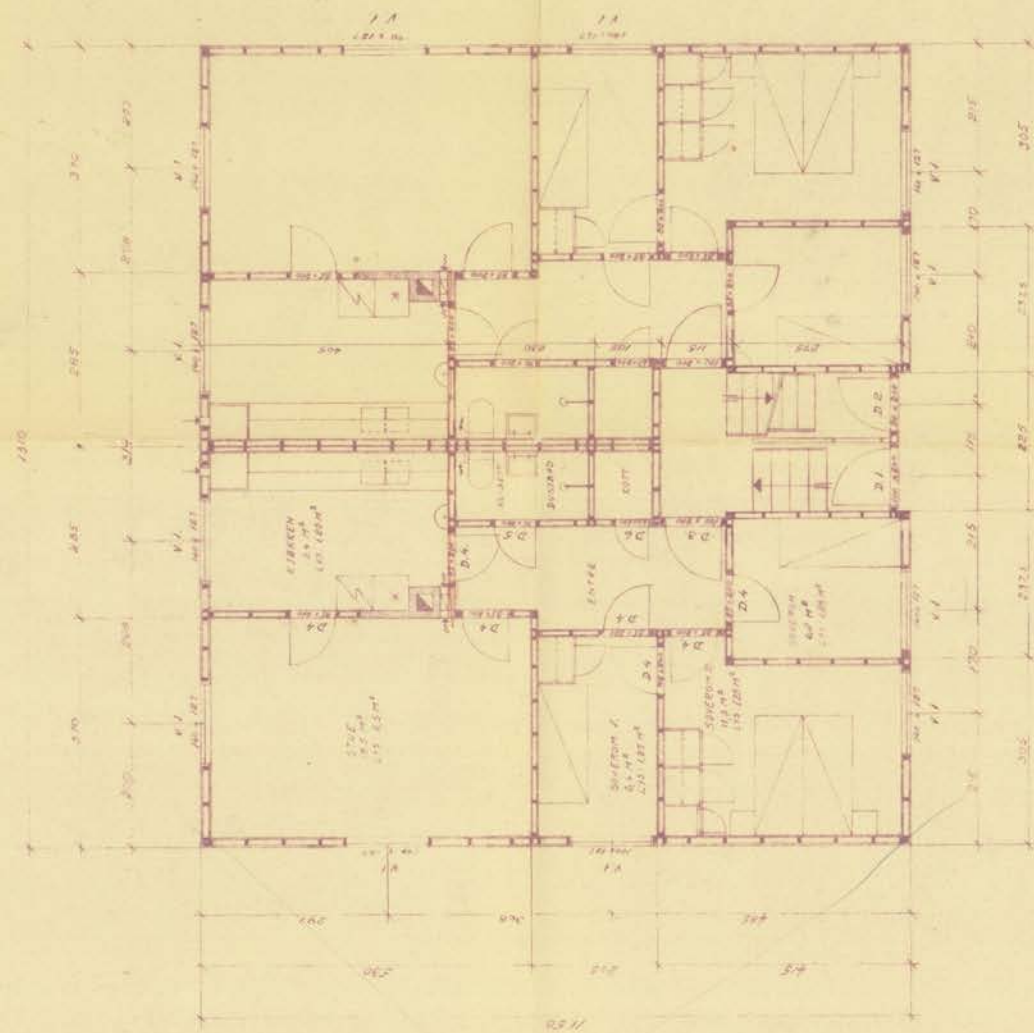
Sak 6157, behandlet af
MO BYGNINGSRÅD
Vedlagt *[Signature]*
Bygningssketch

H. HANSEN & SØNEN		MO 1 RAMA	
1:50	1:50	1:50	1:50
FIREARMSBOLIG FOR JERNVÆRKS- ARBEJDERNES SELVBYGGELAG.		FASADE 1.	
Elevations for		NR 6	



Sak 6157, behandlet af
MO BYGNINGSRÅD
Vedlagt *[Signature]*
Bygningssketch

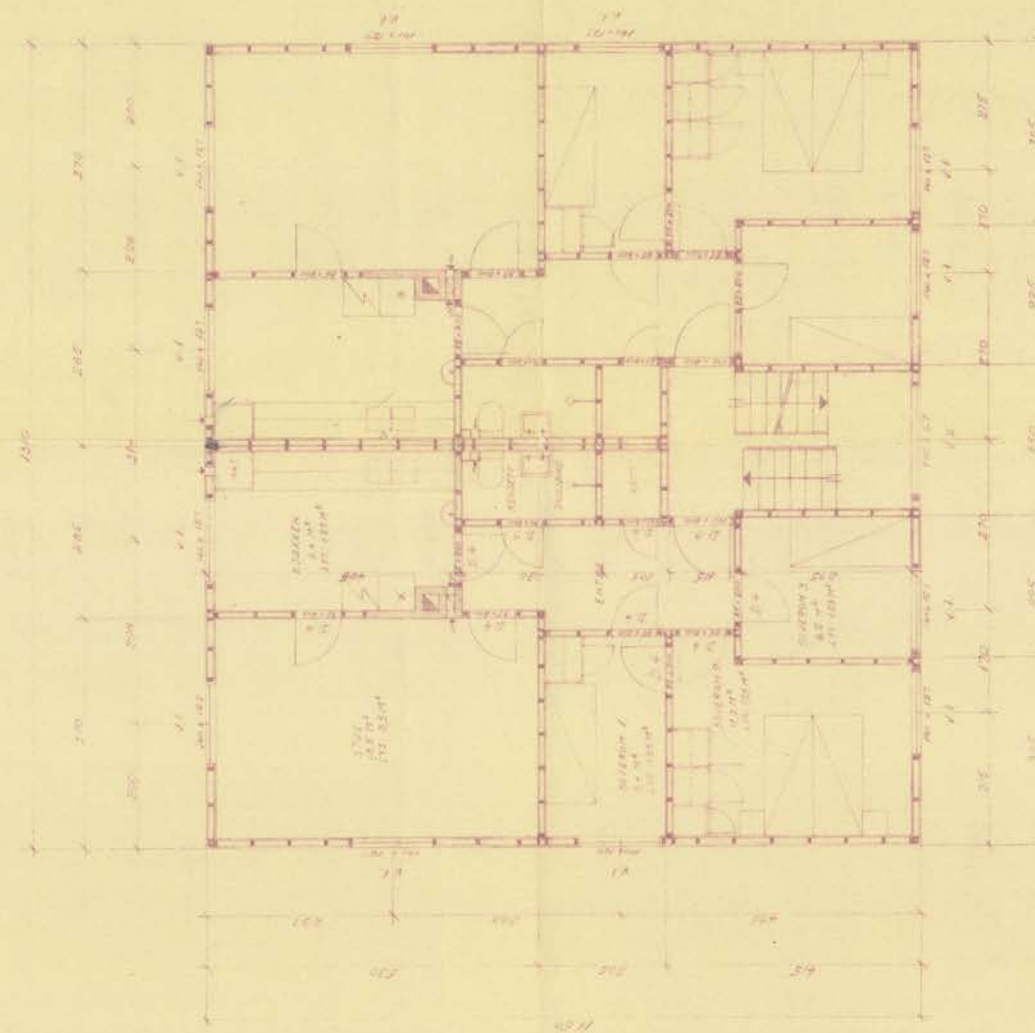
H. HANSEN & SØNEN		MO 1 RAMA	
1:50	1:50	1:50	1:50
FIREARMSBOLIG FOR JERNVÆRKS- ARBEJDERNES SELVBYGGELAG.		PLAN AV KJELLER.	
Elevations for		NR 1	



SA 87.12.1. Meddelte at
MO. BYGNINGSRÅD
Vedtog *Plan av 1 Etasje*
Efterlyst *Plan av 1 Etasje*

PLANLØSNING: ARKITEKT: H. HANSEN & B. EVENSEN. PROJEKT: MO. 1. BNR.

FIRETRINSDIAGRAM FOR JERNVÆRKS- ARBEIDENNES SELVBYGGELAG	
PLAN AV 1 ETASJE	
Arkitekt	H. HANSEN & B. EVENSEN
Byggher	MO. 1. BNR.
Skala	1:50
Bladnr.	NR. 2

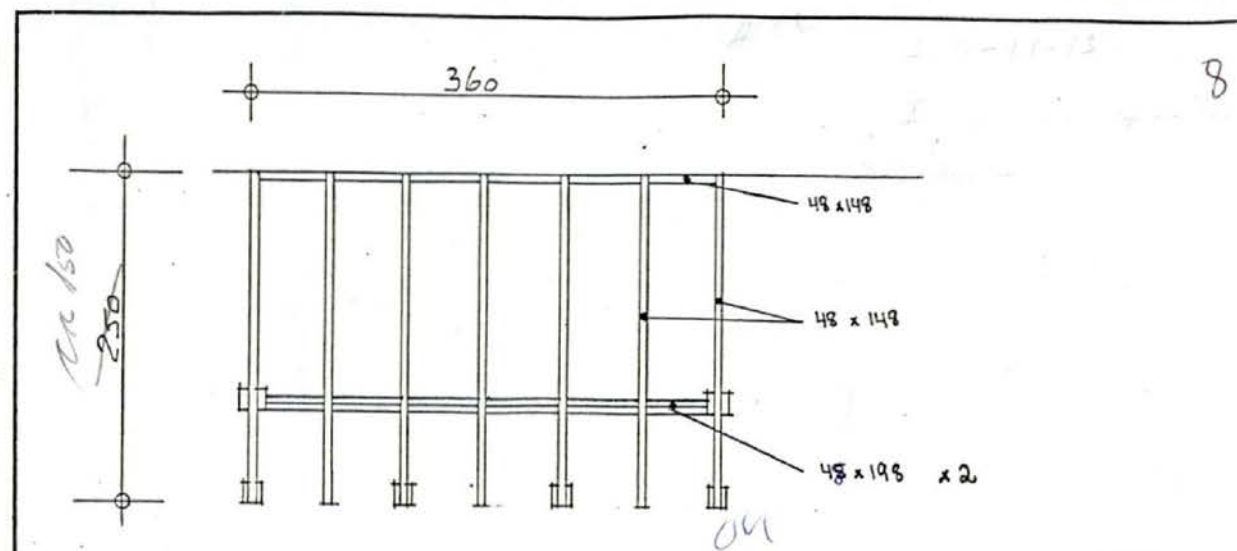


SA 87.12.1. Meddelte at
MO. BYGNINGSRÅD
Vedtog *Plan av 2 Etasje*
Efterlyst *Plan av 2 Etasje*

PLANLØSNING: ARKITEKT: H. HANSEN & B. EVENSEN. PROJEKT: MO. 1. BNR.

FIRETRINSDIAGRAM FOR JERNVÆRKS- ARBEIDENNES SELVBYGGELAG	
PLAN AV 2 ETASJE	
Arkitekt	H. HANSEN & B. EVENSEN
Byggher	MO. 1. BNR.
Skala	1:50
Bladnr.	NR. 3

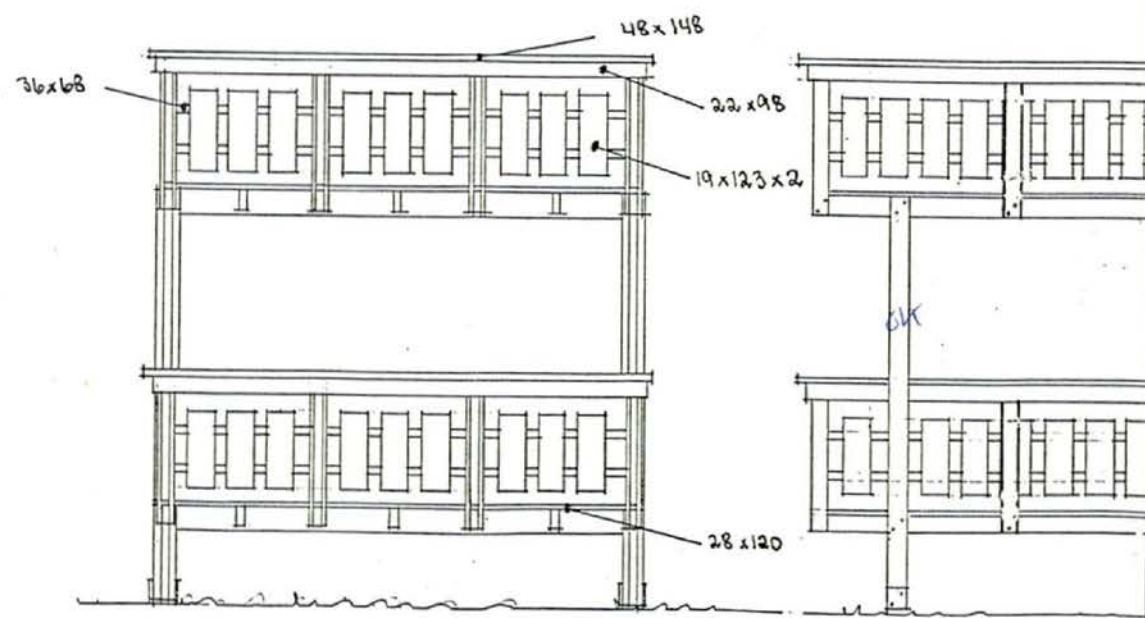
128



ALT. 1.

M. Ball, Lys

Sak. Ref. 1.89... behandlet av
KARI LYNN
I møte 6/7-89
Vedtak: Godkjent i/forbehold
For Bygningssjefen



Alternativ til Balkonger, ca. pris pr. leilighet:
material: 4750,-
arb: 2850,-
7600,-
I tillegg kommer = Rør, sement event. H. biler, snikkere etc.



TS/AP.

Ferdigattest.

Hermed bevitnes at det av Jernverksarbeidernes
Selvbyggerlag under 6. mars 1951 anmeldte byggearbeid, opp-
føring av fire-mannsbolig på tomt nr. 3 i kvartal 96, er
utført under lovmessig tilsyn (jfr. §§ 136, 142 og 153 i
bygningslov av 22. februar 1924).

Ved avsluttende synsforretning den 28. desember
1952 er det ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.

MO BYGNINGSVESSEN, 9. januar 1953.

bygningssjef.

Tor Strand.
bygningssjef.

TS/AP.

Ferdigattest.

Hermed bevitnes at det av Jernverksarbeidernes Selvbyggerlag under 6. mars 1951 anmeldte byggearbeid, oppføring av fire-mannsbølig på tomt nr. 4 i kvartal 96, er utført under lovmessig tilsyn (jfr. §§ 136, 142 og 153 i bygningslov av 22. februar 1924).

Ved avsluttende synsforretning den 28. desember 1952 er det ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.

MO BYGNINGSVESEN, 9. januar 1953.

bygningssjef.

Tor Strand.
bygningssjef.

TS/AP.

Ferdigattest.

Hermed bevitnes at det av Jernverksarbeidernes Selvbyggerlag under 6. mars 1951 anmeldte byggearbeid, oppføring av fire-mannsbølig på tomt nr. 2 i kvartal 96, er utført under lovmessig tilsyn (jfr. §§ 136, 142 og 153 i bygningslov av 22. februar 1924).

Ved avsluttende synsforretning den 28. desember 1952 er det ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.

MO BYGNINGSVESEN, 9. januar 1953.

bygningssjef.

Tor Strand.
bygningssjef.

TS/AP.

Ferdigattest.

Hermed bevitnes at det av Jernverksarbeidernes
Selvbyggerlag under 6. mars 1951 anmeldte byggearbeid, opp-
føring av fire-mannsbolig på tomt nr. 1 i kvartal 96, er
utført under lovmessig tilsyn (jfr. §§ 136, 142 og 153 i
bygningslov av 22. februar 1924).

Ved avsluttende synsforretning den 28. desember
1952 er det ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.

MO BYGNINGSVESEN, 9 januar 1953.

bygningssjef.

ti

Tor Strand,
bygningssjef.

TS/AP.

Ferdigattest.

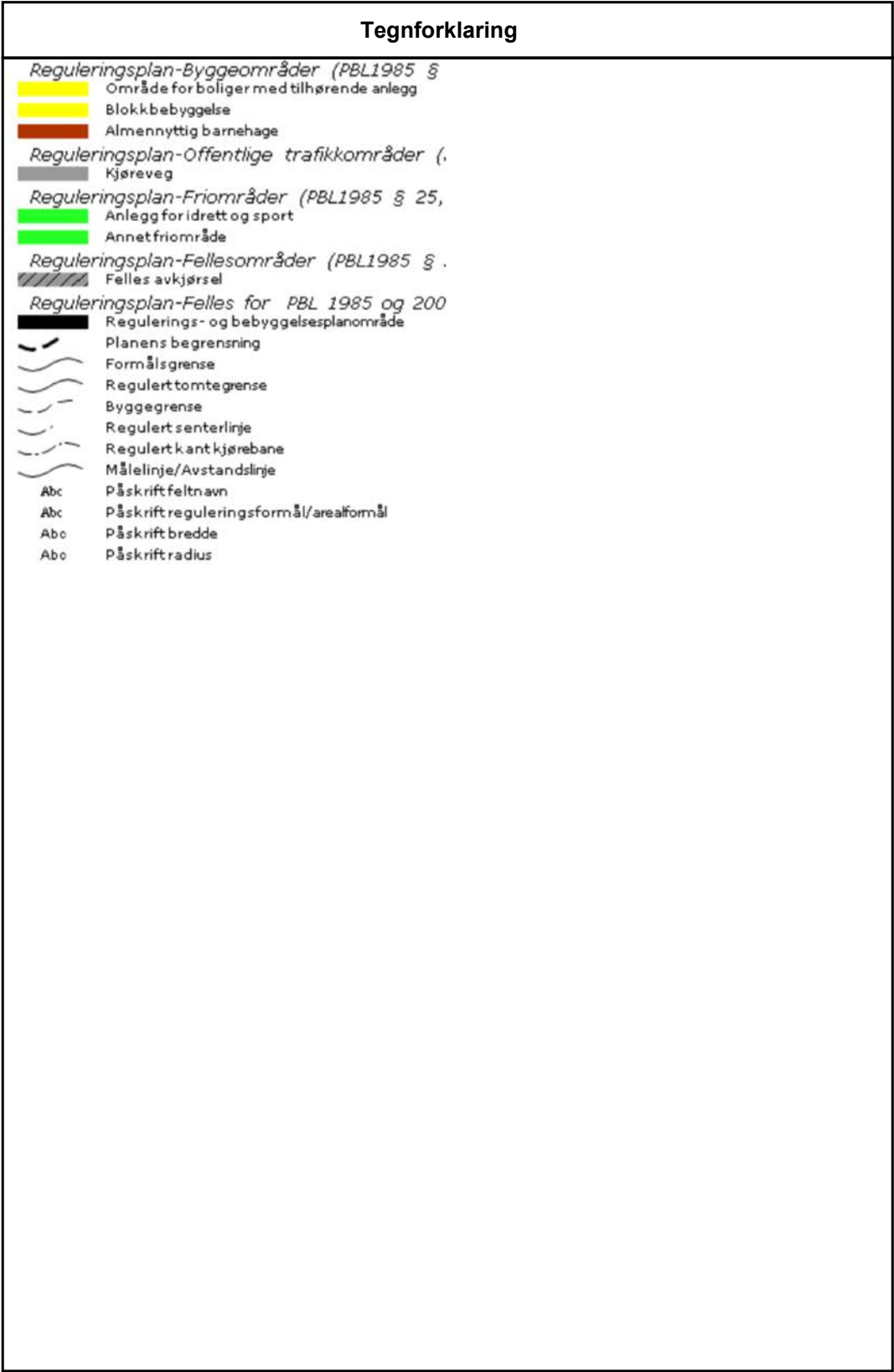
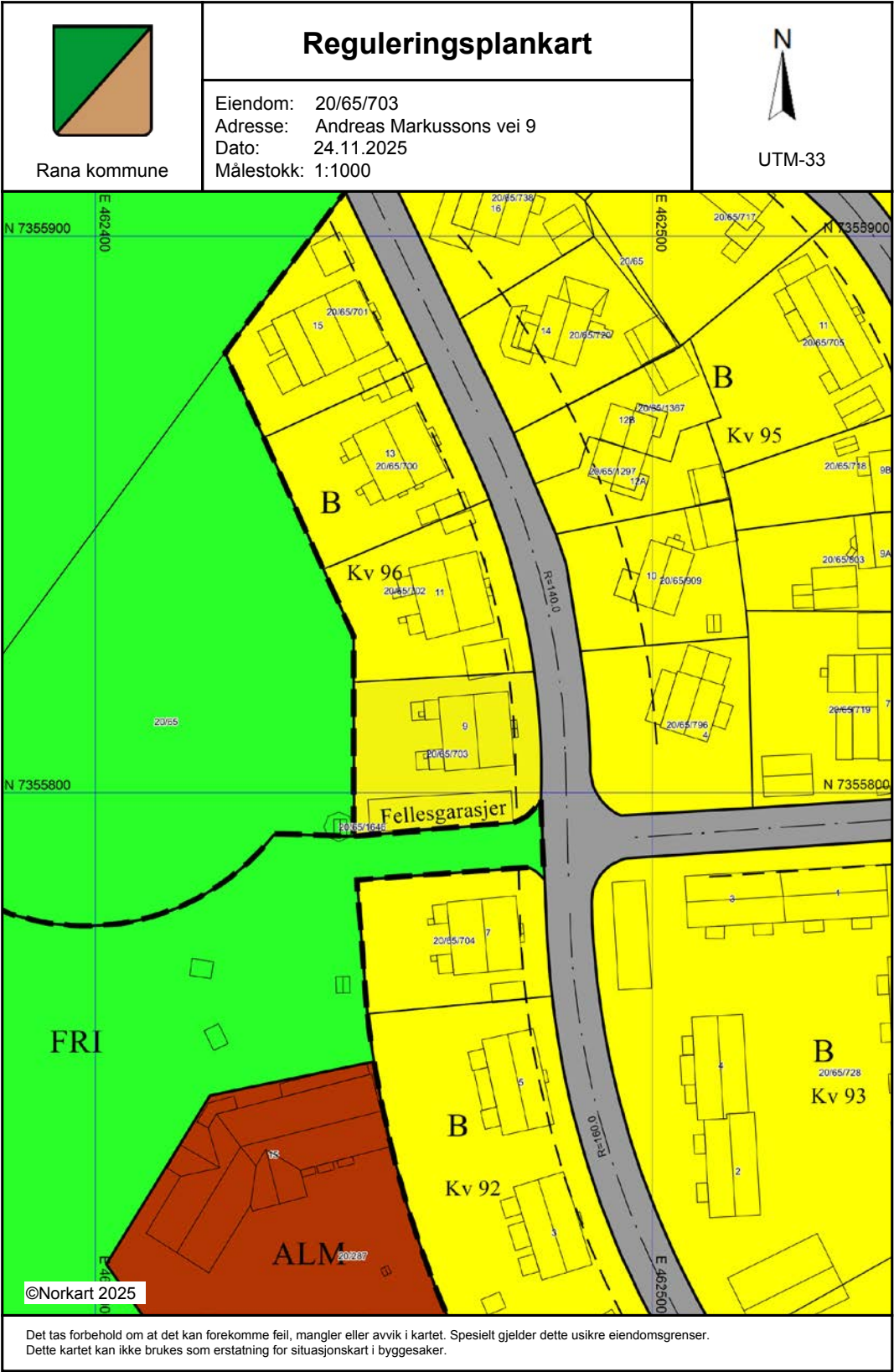
Hermed bevitnes at det av Jernverksarbeidernes
Selvbyggerlag under 6. mars 1951 anmeldte byggearbeid, opp-
føring av fire-mannsbolig på tomt nr. 6 i kvartal 92, er
utført under lovmessig tilsyn (jfr. §§ 136, 142 og 153
i bygningslov av 22. februar 1924).

Ved avsluttende synsforretning den 28. desember
1952 er det ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.

MO BYGNINGSVESEN, 9. januar 1953.

bygningssjef.

Tor Strand.
bygningssjef.



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

Bestemmelser datert: 23.02.96
Sist revidert: 14.06.23

§ 1
GENERELT

Områdets begrensning Området som bestemmelsene gjelder for, er vist med reguleringsgrense på plankartene.

Reguleringsformål. Følgende reguleringsformål inngår:

BYGGEOMRÅDER	Boliger	BO
	Forretninger	FO
	Kontor	K
	Industri	IND
	Offentlige bygninger	OFF
TRAFIKKOMRÅDER	Kjørevei	navn/nr
	Gang/sykkelvei	G/S
	Fortau	F
	Parkering	P
FRIOMRÅDER	Park, lekeområde, gangsti	FRI

§ 2
BYGGEOMRÅDER
a. Områder for boliger.

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

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

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

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

§ 3
FRIOMRÅDER

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

§ 4
FELLESBESTEMMELSER

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

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

Frank Handå
fung. teknisk sjef

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

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

Husordensregler for Jernverksarbeidernes Selvbyggerlag nr 1

1.

Hver enkelt borettsshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i reglementet blir fulgt. Vær oppmerksom på at reglene ikke innebærer bare plikter, men er innført for å sikre borettsshavernes orden, ro og hygge.
2.

Ingen må sette fra seg sykler, barnevogner, ski, sparker o.l i trappeoppgangene. Det må heller ikke settes kjøretøyer, tilhengere o.l foran inngangspartiene, eller på motsatt side av gata. Når besøksplasser er opptatte henvises det til parkering i svingen mot Stålhallen .
3.

Altaner må måkes og holdes snøfrie vinterstid.
4.

Ved lufting eller risting av tøy, sengetøy eller matter må det vises hensyn overfor naboer. Spesielt må beboere i 2. etg vise hensyn ovenfor de i etg under seg, Banking, risting må ikke foretas i trappeoppganger eller ved siden av vasketøy som henger til tørk.
5.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten spesiell tillatelse fra styret og da bare i samtykke med de øvrige borettsshaverne i huset.
6.

La aldri små barn være alene på loft eller i kjeller.
7.

Kjellerne luftes godt om sommeren, om vinteren luftes kun når det er mildt. Bruk ikke felleslys mer enn nødvendig.
- Slå av lys i kjellere når disse forlates. Slå av varmekabler i sluk sommerstid.(gjelder i nr . !3.)
8.

Det må vises hensyn til natte – og øvrig ro i huset. Dører til entreer og trapperom lukkes uten støy. Trapperom skal ikke brukes til lagringsplass for sko, klær o.l.. Det må ikke sages, hugges eller lagres ved i trapperom eller kjellergangene. Sykler, sparkesykler, barnevogner o.l skal ikke plasseres i trapperom, men plasseres i kjeller. Ytterdør låses senest kl 23:00
9.

Til hvert hus er det 2 felles søppeldunker. En for resteavfall og en for papir. Fellesvask, plenklipping og snørydding foretas etter tur av de enkelte borettsshaverne. Kjellergulv og kjellervinduene må også holdes rene. Det påhviler borettsshaverne i hvert enkelt hus å bli enige om fordelingen. Når det sages ved på gårdsplassen skal alt avfall fjernes omgående. Lagring av ved på gårdsplassen over lengere tidsrom er ikke tillatt. Heller ikke lagring av rå ved i kjeller.
10.

Skader på rør og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming o.l er borettsshaverne ansvarlig for. Uvedkommende ting må i kke kastes i toalettet, kun toalettpapir. La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluker. Staking av vasker og sluker besørges av borettsshaverne. Skulle et rør springe lekk- steng straks hovedkranen ! Vinduer og altandører ettersees med jevne mellomrom . Males og smøres ved behov. Kontakt styret for kjøp av maling.
11.

Hybel kan utleies til en person. Utleier av hybel skal informere leietaker av hybel om husordensregler og hybelregler, samt passe på at disse følges. Godkjent brannstige/tau må monteres på alle hybler som leies ut.
12.

.Borettsshaverne i hvert hus skal ha tilsyn med fellesanleggene etter tur. Herunder skifting av felles lyspærer, batterier til brannvarslere, vindusglass og lignende. Borettsshaverne skal tilse at brannslukkerne er i orden og at rømningsveier holdes åpne. Brannslukkere skal Snues 2 ganger pr år og godkjennes av brannvesenet hvert 5 år.
13.

Felles utstyr , som plenklipper, støvsuger , høytrykks-spyler greinsaks og sager skal rengjøres etter bruk og behandles som om det var ditt eget, og settes tilbake på oppbevaringssted etter bruk.



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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

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

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

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

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

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.

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.

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Andreas Markussons vei 9
8626 MO I RANA

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

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ 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