

aktiv.



Skoginspektør Nilsens vei 14, 8622 MO | RANA

**Utrolig vakker 3-roms  
andelsleilighet, beliggende i byens  
mest ettertraktede boområde!**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

**Tomi Christian Johansen**

**Mobil** 416 01 710

**E-post** tomi.johansen@aktiv.no

#### **Aktiv Mo i Rana**

Nordahl Griegs gate 6, 8622 Mo i Rana . TLF. 75 57 78 80

### **Nøkkelinformasjon**

**Prisant.:** Kr 5 200 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 280 184,-  
**Omkostn.:** Kr 1 134,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 481 318,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 021,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 1 791,-  
**Selger:** Tanja Walla

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1953  
**BRA-i/BRA Total** 90/94 kvm  
**Tomtstr.:** 966.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 20, bnr. 65  
**Andelsnr.:** 3  
**Oppdragsnr.:** 1802240117

# Utrolig vakker 3-roms andelsleilighet, beliggende i byens mest ettertraktede boområde!

Om man ønsker en perfekt kombinasjon av følgende kriterier:

- Pris
- Beliggenhet
- Standard
- Størrelse
- Utsikt
- Solforhold

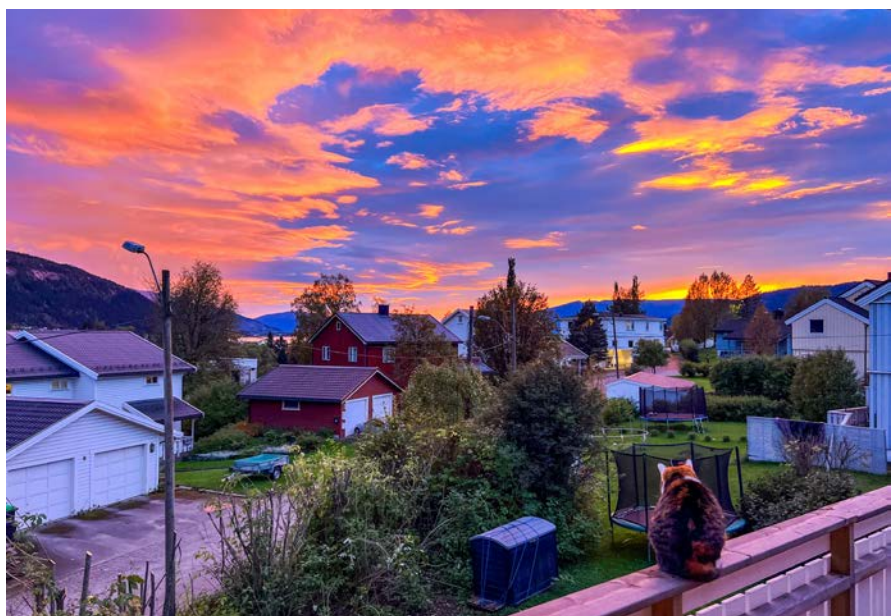
Så er det lite som slår akkurat denne boligen.

Jeg kunne skrevet en hel bok om denne leiligheten, om hvor fantastisk fin den er.

Men, her lar jeg bildene fortelle dens historie.

Vel møtt på visning.

p.s trenger du bistand til vurdering, eller råd i forbindelse med salg av egen bolig, så ta kontakt før visningen skal foregå, slik at man er tidlig ute og godt forberedt før eventuell budgivning.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	50
Egenerklæring .....	85
Energiattest .....	91
Nabolagsprofil .....	132
Budskjema .....	143

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 90 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 94 m<sup>2</sup>

TBA: 18 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Bod

2. etasje

BRA-i: 64 m<sup>2</sup> Entré/gang, Bad/wc, Stue/kjøkken, Soverom

3. etasje

BRA-i: 26 m<sup>2</sup> Loftstue, Bad/wc, Soverom

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

14 m<sup>2</sup> Terrasse/balkong

3. etasje

4 m<sup>2</sup> Terrasse/balkong

### Ikke målbare arealer

Gulvareal(GUA) er på hele 107kvm inkludert bod.

Carport er i følge "NS 3940:2023" ikke et måleverdig areal. Det bemerkes dog at carporten har et areal under tak på ca. 18 m<sup>2</sup>.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet:

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

År 2007:

#### Ombygging:

Det foreligger godkjente bygningstegninger for ombygging/takopplett fra 2007.

Det foreligger ferdigattest for påbygg datert 15.01.2025.

2021:

#### Ombygging:

Det foreligger godkjente bygningstegninger for ombygging i 2. etasjen.

Det foreligger ferdigattest for påbygg datert 07.01.2025.

Det bemerkes at takhøyden i loftsetasjen er under 2,2 meter. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 2 meter godkjennes (ned til undergulv)

#### **Tomtetype**

Festet

#### **Tomtestørrelse**

966.6 m<sup>2</sup>

#### **Tomtebeskrivelse**

Opparbeidet tomt med plen. Asfaltert gårdsplass.

#### **Årlig festeavgift**

Kr 1 791

#### **Beliggenhet**

Leiligheten har en fenomenal beliggenhet i øverste etasje, fordelt over to plan med hver sin terrasse.

Her snakker vi utsikt både mot Mofjellet, Fageråsen, Sentrum, Havet og mot Hemnes.

Solforholdene er så optimale som de kan bli, da leiligheten er vendt mot sør-øst, sør-vest.

Se vedlagt solkart som viser solgangen. Denne viser solens plassering sommersolverv, den 21. Juni kl 16:00.

Eiendommen ligger på Sankthanshaugen, i ett veletablert og meget attraktivt boligområde sentralt plassert i forhold til sentrum av Mo i Rana, kun ca. 500 meter fra gågata midt i byen.

Sentrum av Mo m/ omegn byr på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m. Kort vei også til fine tur- og rekreasjonsområder ved havnepromenaden langs fjorden samt ved Klokkehagen elvepark med tur- og skiløyper

både sommer og vinter.

### **Adkomst**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### **Bebyggelsen**

Bebyggelsen består av en andelsleilighet i 2. etasje og loftetasje i en 4-mannsbolig, bygd over 3 plan pluss kjeller. Til respektive leilighet hører det med carport og bod i kjeller.

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

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnas Hus (0-5 år)

Kirketunet barnehage (0-5 år)

Barnehagen Småtroll (1-5 år)

Lyngheim skole (1-7 kl.)

Rana ungdomsskole (8-10 kl.)

Polarsirkelen vgs. - Mjølan

### **Skolekrets**

Lyngheim

### **Offentlig kommunikasjon**

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

Det bemerkes at det er ny kommunedelplaner under arbeid.

Id: KDPBU2024

Navn: Kommunedelplan for byutvikling

Status: Planforslag

Plantype: Kommunedelplan

### **Bygningssakkyndig**

Verdi Eiendomstakst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Enkel beskrivelse:

Støpt plate, grunnmur/kjelleryttervegger av betong.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Saltak takkonstruksjon av tre med takopplett på fasade mot sørvest, tak er utvendig tekket med profilerte takplater av metall og takpapp på takopplett.

**Verditakst**

Kr 5 200 000

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja. Toalettet oppe frøs da temperaturen sank under minus 15 grader kombinert med mye vind. Utbedret av entrepenørfirmaet MBA.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært. Jamfør tidligere eiers opplysninger, så er badet i andre etasje bygd av Polygon etter en vannskade i 2014. Opplegg for vaskemaskin, innstallering av ny dusj, nytt toalett og servant ble utført av Mo Rørservice AS i 2021. Badet på loftet er bygd av MBA og flislagt av RIMAS. Alt av rør er gjennomført av Mo Rørservice AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja. Utført av fagfolk.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja. Det er lekkasje i taket på carporten.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Ja. Det ene glasset i peisovnen gikk sund. Utbedres av leverandør.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja. Noen ujevnheter. Se tilstandsrapport.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært. Leiligheten ble totalrenovert da jeg flyttet inn i 2021. Nesten alt det elektriske er skiftet. Nilsen Elektro Installasjon AS.

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske

lavspenningsanlegg)?

Ja.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært. MBA bygde begge verandaene i 2021. De la også nytt dekke på takopplettet i 2024.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja. Da leiligheten ble totalrenovert i 2021, så ble det åpnet opp fra andre etasje og opp til loftet, her ble det satt inn trapp. I tillegg ble en bærevegg revet og det ble åpnet for skyvedører ut til verandaen i andre etasje.

Er det foretatt radonmåling?

Ja. Det er målt radon i kjelleren.

Radonmåling

2019. Rundt 100 Bq.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja. Ferdigattest byggarbeider andre etasje foreligger. MBA har søkt om ferdigattest for de byggarbeidene som ble utført i 2007.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Ja. Carporten medfølger leiligheten. Vedlikeholdsansvaret påhviler ny eier. Likeså for de to verandaene som ble bygd i 2021/2023.

### **Innhold**

3-roms andelsleilighet i 2. etasje + loft: Entré, 2 Bad, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Loftstue, Bod

Andre bygg: Carport

### **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport.

Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter på terrasse på loftet.



Ifølge avtale med MBA, så kan kjøper avgjøre selv, om man ønsker å få dette fikset. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Dette er grunnat at underlaget ble endret/utbedret til en bedre og tettere løsning i 2023. Dette tok ca. 6cm av høyden.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Radon

Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Innvendig > Pipe og ildsted

Det er avvik:

I følge årsrapport for Mo kommunefunksjonærers II borettslag 2023 har det vært kontroll fra feiervesen, og borettslaget må på sikt gjøre noe med sotluke.

Anmerkning fra siste tilsyn: Noe slitasje i fuger i skorstein.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

Det er avvik:

Det bemerkes at baderomsplater ikke er lagt i henhold til leggeanvisning da bunnlist mangler.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

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

Selger har vært i kontakt med ansvarlig byggefirma, og har sett på mulige løsninger, som vil gi badet en tilfredsstillende løsning på avviket.

Mer informasjon om dette fås ved å kontakte Eiendomsmegler.

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

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Våtrom > Loftsetasje > Bad/wc > Overflater Gulv

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

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er avvik:

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg og knekott.

Det er målt forhøyede fuktverdier i takkonstruksjonen i knekott.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

NB! Styreleder har vært på befaring og sett på taket. Det vil gjøres nærmere

undersøkelser til våren av borettslagets entrepenør  
Luftingen over tak, der det er innredet på loftet, er ifølge takstmannen, god.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Innvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.

Nedre del av trappen mangler rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Selger har av praktisk og estetisk hensyn, valgt å ikke sette inn flere spiler i trappeløpet.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

- Skjenk under tv i stue i 2.etg medfølger ikke
- Skjenk under/ved siden av tv på soverom i 2.etg medfølger ikke
- Hylle ved pipe i 3.etg(loftet) medfølger ikke
- Hyller i trappegang medfølger i utgangspunktet ikke
- Skohyller montert ved inngangsdøren medfølger i utgangspunktet ikke
- Skoskje
- String hylle i stue
- Taklamper i stue
- Taklampe i spisestue
- Vegghyller i spisestue

Selger kan vurdere å ettergi/selge noen av de nevnte objekter.

Dette avtales direkte med selger.

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Modernisering: Leiligheten ble totalrenovert i 2021, foruten badet i 2. etasjen opplyser eier.

Etasjeskillet i 2. etasjen er bygget opp med 36mm Hunton silencio og fibergips for bedre lydisolering mot naboskille.

Etasjeskillet i loftsetasjen er bygget opp med 6mm Hunton silencio

2.etg:

- Alle vegger er revet inntil stenderverket, unntatt badet i 2.etg.
- Gammel isolasjon ble fjernet.
- Utskifting og etterisolering av yttervegger i 2. etasjen (10 cm. glava ekstrem(5+5) og 10 cm. glava proff.) Det bemerkes at yttervegger på badet i 2. etasjen ikke er åpnet, her er det trolig kun 15 cm. isolasjon.
- Lagt trinndempegulv
- Himling er avrettet – gipslagt
- Himling på soverommet har lydbøyer + dobbel gips
- Vegger er gipskledd – listefritt
- Vinduer stue og kjøkken er flyttet ut for å få bred vinduskarm
- Alt elektrisk er modernisert, unntatt varmekabler på badet
- Nytt rør i rør system, foruten rør i vegg/gulv på badet i 2. etasje
- Vannstoppeanlegg + alarm
- 300l varmtvannsbereder + vannstopper(plassert i kjelleren)
- Kjøkken med integrerte hvitevarer. 80cm induksjonstopp, oppvaskmaskin, stort kjøleskap, 2 fryseskap, stekeovn, kombiovn stek/mikro, innfelt vask av Kvarts med uttrekkbart blandebatteri med spylefunksjon. Ett av benkeplatene er av kvarts på kjøkkenet. Det er innfelt LED belysning under kjøkkenskap. Spilevegg over kjøkkenbenk og mellom tak/gulv. Det er også glassplate over koketopp over kjøkkenbenk. Underlimt vask for lett rengjøring og praktisk blandebatteri med spylefunksjon. Kjøkkenet har 25-års garanti.
- Ny skyvedørsgarderobe med speilflater fra produsenten ELFA i hall + trådkurver
- Det er lagt en-stavs eikeparkett i kjøkken, stue, hall og soverom
- PAX -garderobe på soverom fra 2023
- Spotter i tak, kjøkken, stue og hall
- Tv + wifi uttak på stue og soverom
- Badet i 2.etg var det forrige eier som fikk renovert, men selger har satt inn nytt toalett, Showorama Porsgrunn dusjkabinett, nytt speilskap, nytt servantskap og blandebatteri i 2021. Fibotrespo på vegger + flis fra 2014.
- Satt inn skyvedører i 2021
- Nye innerdører 2021(Kompakt)
- Peisovn fra leverandøren Nordpeis er fra 2021
- 10cm isolasjon i innervegger soverom + bad
- Markise over stuevindu, 2021
- Bygd terrasse 2021, nytt asfaltdekke + trykkimpregnert dekke i 2023

- Spotter i tak over terrasse
- Ny innvendig trapp er spesialbestilt fra Snekkerfabrikken på Kvarøy, i utførelse av eik, slik at det matcher gulvene i leiligheten optimalt
- Spesialbygd skuff under trappa
- Uttak for sentralstøvsuger, 2021
- Uttrekkbart bøttekott i skyvedørsgarderoben
- Ventil stue, hall, soverom, 2021
- Fuktstyrt Pax vifte på badet, 2021
- Ny bæring – skyvedører opp til trapp/loft, åpning hall/stue

#### Yttergang:

- Inngangsdøren er ekstra lyddempet
- Det er porttelefon med fjernbetjent åpning/lukking av ytterdør.

#### Loftet:

- Terrasse i tilknytning loftet er ny av 2021
- Takopplett, skyvedører og rominndeling er fra 2008
- Nytt taktekke på takopplett fra 2024(taktekke på opprinnelig tak er fra ca. 2008 i følge tidligere salgsopplysninger)
- Det er lektet ut vegger og satt inn nye dører av merket Kompakt.
- Spotter ute på fasade/ved terrasse er fra 2021
- Helt nytt bad fra 2021 i 3.etg(loftet) bygd av MBA. Her er det 60x60 fliser på gulv og på vegg. Praktisk innredning både mot knevegg og perfekt tilpasset baderomsinnredning med skuffer og speilskap. Selvsagt varmekabler i gulv. Badet er delt opp i to soner. Veggmontert wc med trykkbetjening
- Soverommet har kneloft med inspeksjonsluker og skyvedørsgarderobe fra Elfa med trådkurvsystem fra Ikea. En stavs eikeparkett med støydempende underlag
- Ventiler loftsstue, soverom og fuktstyrt vifte på bad, 2021
- Hunton Silenco 6mm, ullpapp og 1-stavs eikeparkett i 14mm
- Alle flater + tak er malt i 2021 og 2023
- Lektet ut vegger og satt inn nye dører av type Kompakt, 2021
- Lekkert avdelt med skyvedører fra Elfa av sort farve, med glassfelt
- Nesten alt elektrisk skiftet ut i 2021
- Alle spotter i takene på loftet ble skiftet ut i 2021
- Det er uttak for wifi + tv i loftsstue og på soverom
- Elfa skyvedører av sort farve med glassfelt som avdeler loftsstuen

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Hver enkelt andelsleilighet har eget kabel/tv-bredbånd abonnement, og dette kommer i tillegg til felleskostnadene.

Ny kjøper/eier må evt. overta eksisterende abonnement fra selger, eller bestille seg ett eget abonnement.

Eventuelle kostnader/gebyrer forbundet med dette tilfaller helt og holdent på kjøper/ny eier.

**Parkering**

Parkering i carport og på felles parkeringsplasser utenfor boligen. Det må nevnes at det er meget god plass for parkerende biler på tomten.

**Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring ASA

**Polisenummer**

92141964

**Radonmåling**

Det er målt radon i kjelleren.

Radonmåling i 2019. Rundt 100 Bq.

**Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

**Oppvarming**

Boligen blir varmet opp med vedfyring og annen elektrisk oppvarming.

**Energikarakter**

D

**Energifarge**

Oransje

**Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

Energimerking er utført og ligger vedlagt i salgsoppgaven.

## Borettslaget/Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 5 200 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primær**

Kr 781 539

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 126 155

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader inkluderer blant annet:

- Revisjonshonorar
- Forretningsfører
- Kontingent boligbyggelag
- Drift/vedlikehold
- Forsikringer
- Kommunale avgifter
- Festeavgift
- Fellesstrøm
- Forsikring carport

Carporten medfølger leiligheten. Vedlikeholdsansvaret påhviler ny eier. Likeså for de to verandaene som ble bygd i 2021/2023.

Eget abonnement for kabel-tv/bredbånd må tegnes av ny eier/kjøper. Kostnader/

gebyrer vedr. dette tilfaller ny eier/kjøper.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 021

**Andel Fellesgjeld**

Kr 280 184

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

03.01.2025

**Andel fellesformue**

Kr 26 735

**Andel fellesformue dato**

03.01.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

MO KOMMUNEFUNKSJONÆRERS BORETTSL 2

**Organisasjonsnummer**

963161131

**Andelsnummer**

3

**Om borettslaget**

Mo Kommunefunksjonærers II borettslag består av 4 leiligheter og ligger i Rana kommune.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12139671323, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 03.01.2025: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 40

Saldo per 03.01.2025: 1 120 739

Andel av saldo: 280 185

Første termin/første avdrag: 30.06.2020 ( siste termin 31.12.2044 )

Flytende rente  
Renovering, innfrielse lån

### **Sikringsordning fellesgjeld**

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

### **Forkjøpsrett**

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.  
Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget.  
Borettslaget har ca. 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning.  
Denne er vedlagt i salgsoppgaven.  
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen.  
Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig.  
Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**



Det er forbudt å holde dyr i borettslaget.

Selv om det er forbudt med dyrehold, kan brukeren av boligen søket styrets godkjenning til det.

Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

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

Det opplyses om i vedlagte husordensregler, datert 22.01.2011.

#### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Se vedlagt husordensregler, datert 22.01.2011 for mer informasjon om beboernes forpliktelser og dugnader.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Mobo Helgeland Bbl

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 20, bruksnummer 65, festenummer 715 i Rana kommune. Andelsnr. 3 i MO KOMMUNEFUNKSJONÆRERS BORETTSL 2 med orgnr. 963161131

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

31.07.1951 - Dokumentnr: 1349 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 100 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 97

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

Gjelder denne registerenheten med flere

-----

Nye vilkår

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

09.12.1953: Det foreligger ferdigattest på 4-mannsbolig.

År 2007:

Ombygging:

Det foreligger godkjente bygningstegninger for ombygging/takopplett fra 2007.

Det foreligger ferdigattest for ombygging/takopplett datert 15.01.2025.

2021:

Ombygging:

Det foreligger godkjente bygningstegninger for ombygging/påbygg i 2. etasjen.

Det foreligger ferdigattest for ombygging/påbygg datert 07.01.2025.

### **Vei, vann og avløp**

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

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

### **Regulerings og arealplaner**

Plannavn: Kvartal 31 og 32

Planidentifikasjon: 2007

Reguleringsformål: Konsentrert småhusbebyggelse

Ikrafttredelsesdato: 24.02.1964

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 200 000 (Prisantydning)

---

280 184 (Andel av fellesgjeld)

---

5 480 184 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

7 200 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

10 000 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 480 184 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 487 384 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 490 184 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 134

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Tomi Christian Johansen

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF  
tomi.johansen@aktiv.no  
Tlf: 416 01 710

**Ansvarlig megler**

Tomi Christian Johansen  
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF  
tomi.johansen@aktiv.no  
Tlf: 416 01 710

Måehvie Eiendomsmegling AS, Nordahl Griegs gate 6  
8622 Mo i Rana  
Tlf: 755 77 880

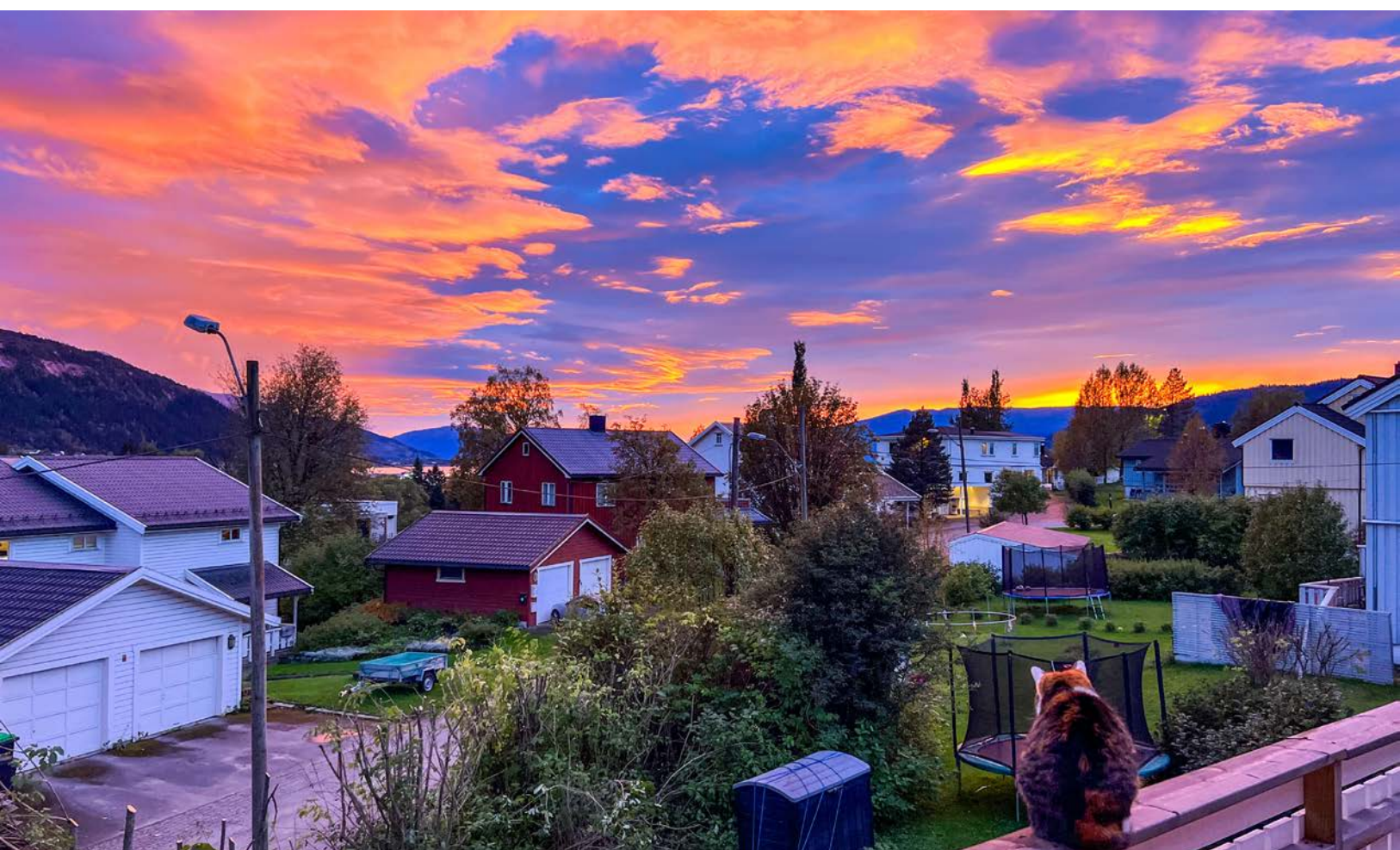
**Salgsoppgavedato**

31.01.2025







































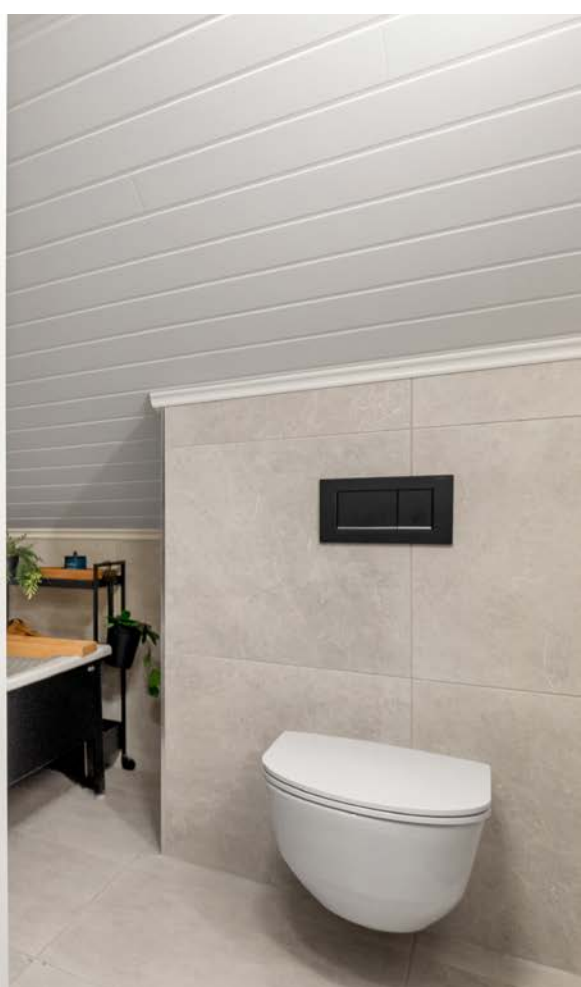






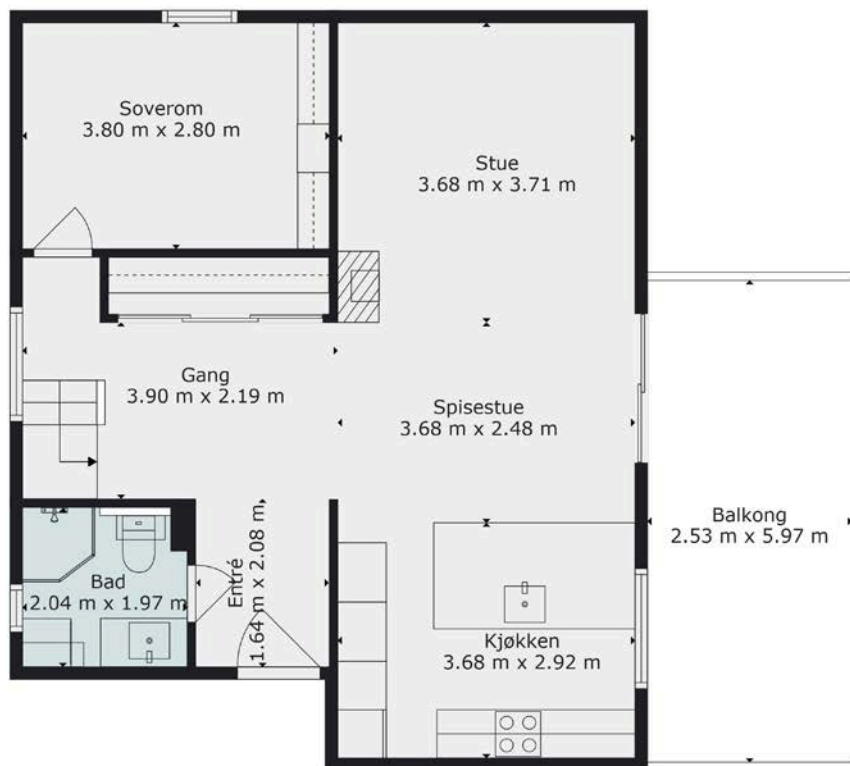












## 1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



## 2. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.








Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  3-roms andelsleilighet i 2. etasje + loft
-  Skoginspektør Nilsens vei 14, 8622 MO I RANA
-  RANA kommune
-  gnr. 20, bnr. 65, fnr. 715
-  Andelsnummer 3

**Markedsverdi**

**5 200 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m<sup>2</sup> BRA-i: 90 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.01.2025

Rapportdato: 27.01.2025

Oppdragsnr.: 12315-2165

Referansenummer: GM1272

Autorisert foretak: Verdi Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Jørgen Kulstad



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 takstrappertene 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.

## Verdi Eiendomstakst

Hos Verdi Eiendomstakst får du ikke bare takstrappert av høy kvalitet, men også en opplevelse av trygghet, troverdighet, tilgjengelighet og kundeservice i særklasse.

Vår visjon er klar: Vi ønsker å levere trygge og troverdige takstrappert over hele Helgeland. Dette gjør vi på en slik måte at du som kunde skal unngå reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker i etterkant av eierskiftet. I tillegg til å tilby takstrappert av høy kvalitet gir vi også rådgivende anbefalinger i både salgs- og kjøpsprosessen.

Våre verdier definerer hvem vi er og hva vi står for:

- Leveringsdyktig: Vi leverer raskt og effektivt, med kort responstid og leveringstid etter befarung.
- Troverdige: Vi er en pålitelig og ærlig aktør som du kan stole på.
- Nøyaktige: Våre takstrappert er grundige, presise og nøyaktige.
- Tilgjengelige: Vi er alltid tilgjengelige for våre kunder, enten det er for spørsmål, veiledning eller oppfølging.

Mer om oss på [www.vet.no](http://www.vet.no).



### Rapportansvarlig

Dag Ottar Mikalsen  
Uavhengig Takstingeniør  
dagottar@vet.no  
411 11 466

### Medansvarlig

Jørgen Kulstad  
Uavhengig Takstingeniør  
jorgen@vet.no  
955 55 229



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt med generelt liten bruksslitasje. De tekniske installasjonene, inkludert elektriske systemer, rørlegging og oppvarming synes å være i god stand. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

### 3-roms andelsleilighet i 2. etasje + loft - Byggeår: 1953

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak takkonstruksjon av tre med takopplett. Ukjent undertak. Loftskillet er isolert med ca. 10 cm isolasjon. I følge observasjoner i knekott er takkonstruksjonen bygget opp med tilfredsstillende lufting av konstruksjonen. Inspeksjonsmuligheter kun fra knekott. Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2013. Inngangsdør: Isolert slett dør fra 2020. Balkongdør i 2. etasje: Isolert skyvedør med 2-lags isolerglass fra 2021. Balkongdør i loftetasje: Isolert skyvedør med 2-lags isolerglass fra 2008. Balkonger er fra 2021. Nytt asfaltdekke og terrassebord i 2. etasjen i 2023 opplyser eier. Balkong 2. etasje: Balkong på ca. 13,5 m<sup>2</sup> med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 94 cm. Adkomst via dør fra stuen. Balkong loftsetasje: Balkong på ca. 4,5 m<sup>2</sup> med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 103 cm. Adkomst via dør fra loftstuen.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte gipsplater og panelplater. Innvendige tak har malte gipsplater og MDF himlingspanel. Eier opplyser om at det er lydbøyle og dobbel gips i himling på soverom i 2. etasjen. Innvendige overflater er fra 2021. Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. Etasjeskillet i 2. etasjen er bygget opp med 36mm Hunton silencio og fibergips for bedre lydisolering mot naboskille. Etasjeskillet i loftsetasjen er bygget opp med 6mm Hunton silencio. Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen. Boligen har mursteinspipe, vedovn fra nordpeis (2021) og sotluke/feieluke. Popen ble sist feiet i 2021. Siste tilsyn ble utført i 2022. I følge årsrapport for Mo kommunefunksjonærers II borettslag 2023 har det vært kontroll fra feiervesen, og borettslaget må på sikt gjøre noe med sotluke. Innvendig trapp av tre med repos, produsert av kvarøy snekkerfabrikk. 1-stavs parkett i inntrinn. Håndløper på vegg. Innvendig har boligen malte kompakte dører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Bad/wc

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Badet er fra 2014.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet.

Plastsluk med ukjent utførelse angående membran.

Rommet har servantskap med nedfelt servant og ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, veggmontert toalett med innebygget systerne, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Toalett, dusjkabinett, servantskap, blandebatteri og speilskap er fra 2021.

Baderommet har mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via luftespalte under døren.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i under trappen..

## Bad/wc

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Badet ble renoverert i 2021, arbeider ble utført av firma.

Veggene har fliser. Taket har himlingspanel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet.

Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall rundt sluk.

Det er plastsluk og synlig smøremembran.

Rommet har servantskap med nedfelt servant og ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, veggmontert toalett med innebygget systerne, badekar med dusjvegg og veggmontert blandebatteri med dusjhode.

Baderommet har mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via luftespalte under døren.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Knekott.

[Gå til side](#)

## KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med kjøkkenøy fra 2021.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat og stein(kvarts), nedfelt kjøkkenvask (kvarts) på kjøkkenøy. Mdf spilepanel montert mellom benkeplate og overskap, glassplate bak induksjonstoppen. Det er integrert kjøleskap, 2 stk fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro/kombiovn og stekeovn.

Det er montert waterguard/fuksikring under kjøkkenbenk.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av plast (rør i rør) og kobber.

Innvendig stoppekran montert i rørfordelerskap.

Avløpsrør i leiligheten er av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Det bemerkes at ventilasjon på våtrom og kjøkken blir tilstandsvurdert i eget punkt under kjøkken/våtrom.

Varmtvannsbereder plassert i bod i kjelleretasjen.

Varmtvannsberederen er plassert i et kar med waterguard/fuksikring.

Merke: Høiax.

Liter: ca. 300.

Watt: 2000.

Produsert: 2021

El-skap plassert i felles trappegang.

Automatsikringer og måler.

Overbelastningsvern 32 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 3 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 7 stk. fordelerkurser med 15 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler på badene.

Skjult el-installasjon i hovedsak fra 2021. Eier

opplyser at nesten alt elektrisk er skiftet.

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med

røykvarslere og brannslukningsapparat.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	94 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	94 m <sup>2</sup>
Totalpris	5 450 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 600 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## 3-roms andelsleilighet i 2. etasje + loft

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

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

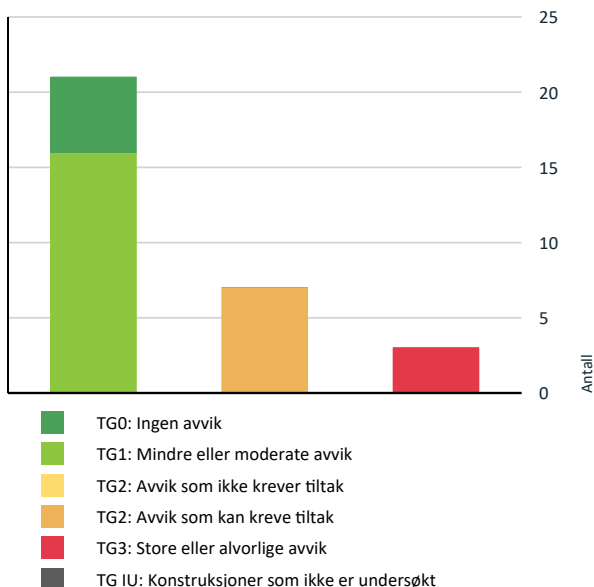
## Carport

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

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

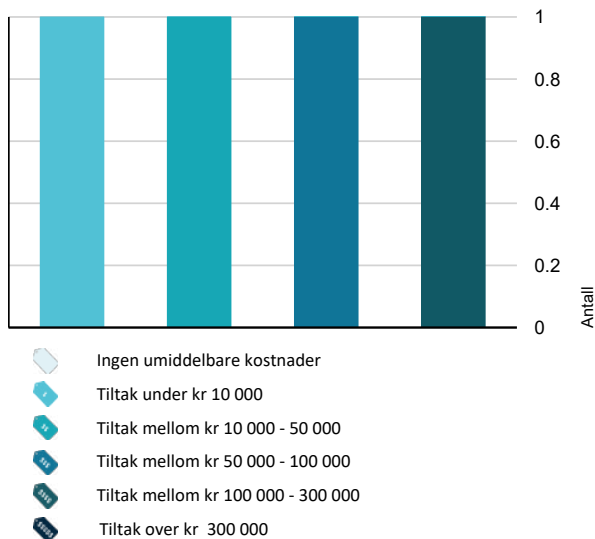
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at markedsprisen er vurdert med den forutsetning at alle eiendommens bygg og planløsninger er lovlig satt opp/ lovlig å bruke. Det er med andre ord ikke gitt fratrukk for manglende brukstillatelser, ferdiggattester, bruksendringer og lignende.

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler på generelt grunnlag å søke kommunen om bruksendring av alle søknadsplichtige endringer (endring fra tilleggsdel til hoveddel eller fra hoveddel til tilleggsdel) . Kostnader i sakens forbindelse; byggeteknisk rådgivning, kommunale saksbehandlingsgebyr, eventuelle plan- og fasadetegninger og juridisk bistand, vil tilkomme. Kostnader til eventuelle byggetekniske endringer/utbedringer eller andre uforutsette utgifter vil også kunne tilkomme.

## Oppsummering av avvik

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

### 3-roms andelsleilighet i 2. etasje + loft

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg og knekott. Det er målt forhøyede fuktverdier i takkonstruksjonen i knekott.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

##### ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

##### ! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Nedre del av trappen mangler rekkverk.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.  
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.



## Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

I følge årsrapport for Mo kommunefunksjonærers II borettslag 2023 har det vært kontroll fra feiervesen, og borettslaget må på sikt gjøre noe med sotluke. Anmerkning fra siste tilsyn: Noe slitasje i fuger i skorstein.



## Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det bemerkes at baderomsplater ikke er lagt i henhold til leggeanvisning da bunnlist mangler.



## Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

Gulvet er tilnærmet flatt.



## Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.



## Våtrom > Loftsetasje > Bad/wc > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

# Boligens energimerking



## Beskrivelse

Verdi Eiendomstakst AS har hjulpet eieren med å energimerke boligen gjennom en enkel registrering på Enovas energimerkeportal, Energimerking.no. Denne prosessen har involvert en gjennomgang av boligens konstruksjonsoppbygging og energikilder.

Det er verdt å merke seg at boligen har gjennomgått oppgraderinger etter byggeåret for å forbedre energieffektiviteten. På generell basis kan dette omfatte tiltak som isolasjon av tak, vegger og utskifting av vinduer med mer energieffektive alternativer. Les tilstandsrapporten for informasjon om hva som er utbedret på denne boligen. Takstingeniøren har videre foretatt nødvendige justeringer av U-verdiene basert på disse oppgraderingene, noe som er viktig for å sikre nøyaktigheten av energimerket.

PS! "Målt energiforbruk" for de siste 3 årene ikke er opplyst i energiattesten. Dette skyldes at energiforbruket i stor grad kan variere basert på bruk og antall i husstanden, og at energikarakteren i stor grad er basert på boligens energieffektivitet.

## Energimerke



**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

### Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

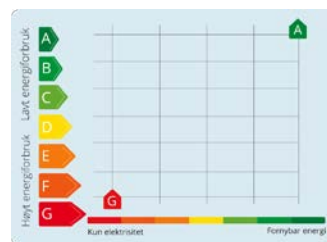
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

### Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



# Tilstandsrapport

## 3-ROMS ANDELSLEILIGHET I 2. ETASJE + LOFT



**Byggeår**  
1953

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på ferdigattest datert 09.12.1953

### Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd av eier.

### Standard

Leiligheten holder god standard.

### Vedlikehold

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Leiligheten ble totalrenovert i 2021, foruten badet i 2. etasjen opplyser eier. Oppgraderinger som er utført, i følge opplysninger fra eier: <ul style="list-style-type: none"><li>- Etasjeskillet i 2. etasjen er bygget opp med 36mm Hunton silencio og fibergips for bedre lydisolering mot naboskille. Etasjeskillet i loftsetasjen er bygget opp med 6mm Hunton silencio.</li><li>- Utskifting og etterisolering av yttervegger i 2. etasjen (10 cm. glava ekstrem og 10 cm. glava proff.) Det bemerkes at yttervegger på badet i 2. etasjen ikke er åpnet, her er det trolig kun 15 cm. isolasjon.</li><li>- Alle overflater er utskiftet.</li><li>- Det er montert lydbølger i taket på soverom i 2. etasjen.</li><li>- Nesten alt elektrisk er skiftet, foruten varmekabler på badet.</li><li>- Nytt rør i rør system, foruten rør i vegg/gulv på badet i 2. etasjen.</li><li>- Ny varmtvannsbereider.</li><li>- Nytt kjøkken med integrerte hvitevarer.</li><li>- Skyvedørsgarderobe montert i gangen, samt pax-garderobe på soverom.</li><li>- Utskifting av sanitærutstyr på badet i 2. etasjen i 2021.</li><li>- Nye innerdører.</li><li>- Nye skyvtett terrassedører i 2008 og 2021.</li><li>- Ny vedovn fra Nordpeis.</li><li>- Terrasser fra 2021 (nytt dekke på terrasse i 2. etasjen i 2023).</li><li>- Ny trapp fra kvarøy snekkerfabrikk.</li><li>- Takopplett fra 2008 med nytt taktekke i 2024.</li><li>- Taktekke på opprinnelig tak er fra ca. 2008 i følge tidligere salgsopplysninger.</li><li>- Bad i loftsetasjen er fra 2021.</li><li>- Skyvedører montert på soverom i loftsetasjen.</li></ul>
2007	Ombygging	Det foreligger godkjente bygningstegninger for ombygging/takopplett fra 2007. Det foreligger ferdigattest for påbygg datert 15.01.2025.
2021	Ombygging	Det foreligger godkjente bygningstegninger for ombygging i 2. etasjen. Det foreligger ferdigattest for påbygg datert 07.01.2025.

## UTVENDIG

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Saltak takkonstruksjon av tre med takopplett.

Ukjent undertak.

Loftskillet er isolert med ca. 10 cm isolasjon. I følge observasjoner i knekott er takkonstruksjonen bygget opp med tilfredsstillende lufting av konstruksjonen.

# Tilstandsrapport

Inspeksjonsmuligheter kun fra knekott.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg og knekott. Det er målt forhøyede fuktverdier i takkonstruksjonen i knekott.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ta kontakt med borettslaget for eventuell reparering/utskifting av skade/lekkasje på taket. Det bemerkes at kostnader for utskifting av taktekke ligger under borettslagets vedlikeholdsansvar.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Det er målt forhøyede fuktverdier i to knekott.

## TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2013.

## TG 1 Dører

Inngangsdør: Isolert slett dør fra 2020.

Balkongdør i 2. etasje: Isolert skyvedør med 2-lags isolerglass fra 2021.

Balkongdør i loftetasje: Isolert skyvedør med 2-lags isolerglass fra 2008.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger er fra 2021. Nytt asfaltdekke og terrassebord i 2. etasjen i 2023 opplyser eier.

Balkong 2. etasje: Balkong på ca. 13,5 m<sup>2</sup> med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 94 cm.

Adkomst via dør fra stuen.

Balkong loftetasje: Balkong på ca. 4,5 m<sup>2</sup> med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 103 cm.

Adkomst via dør fra loftstuen.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

## Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

For balkonger som er bygget i 2021 skal rekkverk bygges i henhold til dagens forskrifter.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

## INNSENDIG

### 1 TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte gipsplater og panelplater. Innvendige tak har malte gipsplater og MDF himlingspanel. Eier opplyser om at det er lydbøyler og dobbel gips i himling på soverom i 2. etasjen. Innvendige overflater er fra 2021.

### 1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. Etasjeskillet i 2. etasjen er bygget opp med 36mm Hunton silencio og fibergips for bedre lydisolering mot naboskille. Etasjeskillet i loftsetasjen er bygget opp med 6mm Hunton silencio.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

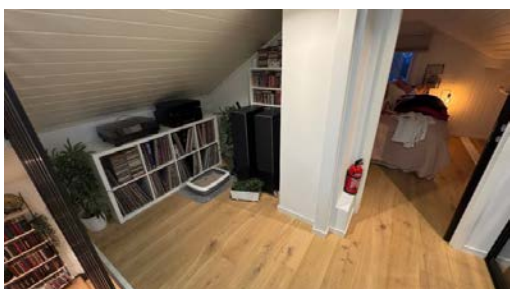
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det bemerkes at hvis man skal rette skjevhetene med avrettningsmasse, må det først gjøres undersøkelser om etasjeskille i boligen er dimensjonert for den ekstra vekten som avrettningsmassen vil tilføre.

Kostnadsestimat er for oppretting av planavvik, og tar ikke hensyn til:

- Dimensjonering og forsterkning av ekstra vekt som avrettningsmassen vil tilføre.
- Bytting av overflater.
- Endringer knyttet til løfting/heving av dører og åpninger etc.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Største målte planavvik er målt på loftstuen.

### 1 TG 2 Radon

Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn fra nordpeis (2021) og sotluke/feieluke.

Pipen ble sist feiet i 2021.

Siste tilsyn ble utført i 2022.

I følge årsrapport for Mo kommunefunksjonærers II borettslag 2023 har det vært kontroll fra feiervesen, og borettslaget må på sikt gjøre noe med sotluke.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I følge årsrapport for Mo kommunefunksjonærers II borettslag 2023 har det vært kontroll fra feiervesen, og borettslaget må på sikt gjøre noe med sotluke. Anmerkning fra siste tilsyn: Noe slitasje i fuger i skorstein.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ta kontakt med borettslaget for eventuelle utbedringer av felles pipeløp.



Kontroll av ildsted.

## TG 3 Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med repos, produsert av kvarøy snekkerfabrikk.

1-stavs parkett i inntrinn.

Håndløper på vegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

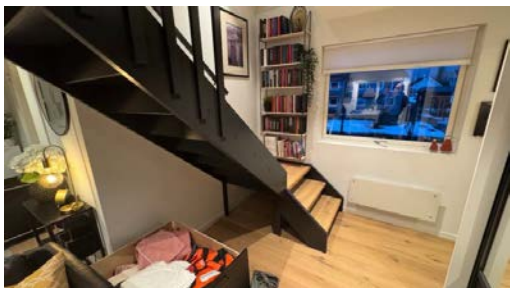
Nedre del av trappen mangler rekkverk.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Nedre del av trappen mangler rekkverk.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte kompakte dører.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/WC

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Badet er fra 2014 og arbeidene er utført av Polygon i følge tidligere salgsopplysninger.



Oversiktsbilde av bad i 2. etasjen.

### 2. ETASJE > BAD/WC

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at baderomsplater ikke er lagt i henhold til leggeanvisning da bunnlister mangler.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Levetiden på baderomsplater kan forkortes hvis ikke leggeanvisning er fulgt. Overvåk tilstanden.

# Tilstandsrapport



Det bemerkes at baderomsplater ikke er lagt i henhold til leggeanvisning da bunnlist mangler.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet.

#### Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet flatt.

#### Konsekvens/tiltak

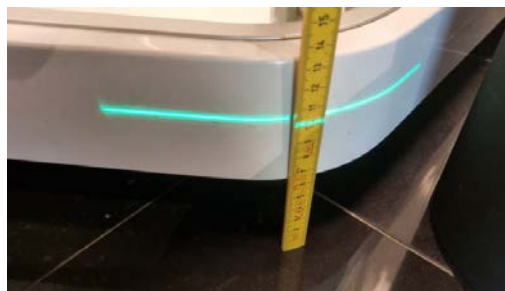
- Andre tiltak:

I henhold til fall mot sluk, vær oppmerksom ved bruk.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall mot sluk. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør man påse at badet bygges med riktig/tilfredsstillende fall mot sluk.



Kontroll av fall.



Gulvet er tilnærmet flatt.



Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale verdier ble registrert.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med ukjent utførelse angående membran.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må utføres nærmere undersøkelser av sluk.



Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servantskap med nedfelt servant og ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, veggmontert toalett med innebygget susterne, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Toalett, dusjkabinett, servantskap, blandebatteri og speilskap er fra 2021.



Drensåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra susterne.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via luftespalte under døren.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i under trappen..

# Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## LOFTSETASJE > BAD/WC

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Badet ble renoverert i 2021, arbeider ble utført av firma.



Oversiktsbilde av bad i loftetasjen.



Oversiktsbilde av bad i loftetasjen.

## LOFTSETASJE > BAD/WC

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingspanel.

## LOFTSETASJE > BAD/WC

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet.  
Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall rundt sluk.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I henhold til fall mot sluk, vær oppmerksom ved bruk.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall mot sluk. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør man påse at badet bygges med riktig/tilfredsstillende fall mot sluk.

# Tilstandsrapport



Kontroll av fall til sluk.



Gulvet er tilnærmet flatt.



Det er lokalt fall rundt sluk.



Det ble fuktmålt ved befarings, ingen unormale verdier ble registrert.

## LOFTSETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig smøremembran.



Kontroll av sluk.

## LOFTSETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servantskap med nedfelt servant og ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, veggmontert toalett med innebygget sistene, badekar med dusjvegg og veggmontert blandebatteri med dusjhode.

# Tilstandsrapport



Speilskap med belysning.



Badekar med dusjvegg.



Drensåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra sistene.

## LOFTSETASJE > BAD/WC

### TG 1 Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via luftespalte under døren.



Avtrekksvifte.

## LOFTSETASJE > BAD/WC

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Knekott.

# Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med kjøkkenøy fra 2021.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og stein(kvarts), nedfelt kjøkkenvask (kvarts) på kjøkkenøy. Mdf spilepanel montert mellom benkeplate og overskap, glassplate bak induksjonstoppen. Det er integrert kjøleskap, 2 stk frysescap, oppvaskmaskin, induksjonstopp med komfyrvakt, micro/kombiovn og stekeovn.

Det er montert waterguard/fuftsikring under kjøkkenbenk.



Kontroll av røropplegg.

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

Vannledninger av plast (rør i rør) og kobber.

Det er montert bryter for å stenge vannet ved ytterdøren.

Innvendig stoppekran montert i rørfordelerskap.

# Tilstandsrapport



Kontroll av rørfordelerskap.

## 1 TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i leiligheten er av plast.

## 1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.  
Det bemerkes at ventilasjon på våtrom og kjøkken blir tilstandsvurdert i eget punkt under kjøkken/våtrom.

## 1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i bod i kjelleretasjen. Varmtvannsberederen er plassert i et kar med waterguard/fuksikring.  
Merke: Høiax.  
Liter: ca. 300.  
Watt: 2000.  
Produsert: 2021

## 1 TG 1 Andre installasjoner

Boligen har røropplegg for sentralstøvsuger for ettermontering av sugenhet.

## 1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap plassert i felles trappegang.  
Automatsikringer og måler.  
Overbelastningsvern 32 amp. 3-pol.  
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.  
- 3 stk. fordelerkurser med 16 amp.  
- 7 stk. fordelerkurser med 15 amp.  
- 1 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:  
Termostatstyrte varmekabler på badene.

Skjult el-installasjon i hovedsak fra 2021. Eier opplyser at nesten alt elektrisk er skiftet.

# Tilstandsrapport

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.  
**Skjult el-installasjon i hovedsak fra 2021. Eier opplyser at nesten alt elektrisk er skiftet.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Samsvarserklæring ligger i boligmappa.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Samsvarserklæring ligger i boligmappa.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ja Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 22.05.2018. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.**
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**



# Tilstandsrapport

## TGO **Branntekniske forhold**

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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 er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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



## Bygninger på eiendommen

### Carport

**Anvendelse**

Biloppstillingsplass for en bil.

**Byggeår**

1976

**Kommentar**

Byggeåret er basert på tegninger datert 02.09.1976

**Standard**

Carporten holder normal standard alder tatt i betraktning.

**Vedlikehold**

Carporten fremstår som noe mangelfullt vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Enkel beskrivelse carport:

Grunnmurer av betong og gruset dekke.

Konstruksjon av metall, utvendig tekket med liggende bordkledning.

Pulttak takkonstruksjon, utvendig tekket med A-profilerte takplater av metall.

Renner og nedløp av metall.

Bygget er ikke tilstandsvurdert, men det er registrert lekkasje i taktekke.

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

94 m<sup>2</sup>/90 m<sup>2</sup>

3-roms andelsleilighet i 2. etasje + loft: Entré, 2 Bad, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Loftstue, Bod

Andre bygg: Carport

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 5 200 000

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.*

<b>Teknisk verdi andelsbolig</b>	<b>Markedsverdi uten fradrag</b>	<b>5 450 000</b>
<b>Kr 5 600 000</b>		
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	Tillegg for andel fellesformue	+ 26 735
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Fradrag for andel felles gjeld	- 280 184
	<b>Konklusjon markedsverdi</b>	<b>5 200 000</b>

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra. Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

#### FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

MARKEDSVERDI refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenheten hvor utsikt, solforhold, kommunikasjonstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. I tillegg vil standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessigheter, avvik, heftelser/servitutter m.m. også påvirke markedsprisen. Spesielle forhold som påbegynte, nært forestående eller kjente reguleringsplaner i området vil naturlig nok også kunne påvirke markedsprisen enten opp eller ned. Inkludert i markedsprisen er også tomteverdien som er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet. Begrepet «markedsverdi» er den pengeverdien som takstmannen skjønnsmessig mener eiendommen normalt kan forventes å bli omsatt for på det åpne boligmarkedet.

TEKNISK VERDI må ikke forveksles med «markedsverdi». «Teknisk verdi» er basert på normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) minus fradrag for alder, utidsmessigheter, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider etc. I tillegg kommer tomteverdien som er vurdert i henhold til faktorer som nevnt i avsnittet over. Som et eksempel kan nevnes at «teknisk verdi» for en eiendom som ligger i et pressområde, dvs. populært og/eller sentrumsnært område, ofte vil være relativt lik den antatte markedsverdien (kun noen få hunder tusen høyere). For en eiendom som ligger i et mindre pressområde eller langt fra «normale behovsrelaterte fasiliteter» (skole, barnehage, butikk, lege m.m.) så vil normalt den tekniske verdien være betydelig høyere enn antatt markedsverdi. Eller sagt på en annen måte; den antatte markedsverdien vil være betydelig lavere enn den tekniske verdien.

#### Merknad:

Det er den antatte markedsverdien, som på folkemunne ofte kalles for «takst» eller «verditakst», som normalt er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg på det åpne markedet. Teknisk verdi har i så måte liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens markedsverdi/salgsverdi. Dette til orientering.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Skoginspektør Nilsens vei 16 ,8622 MO I RANA 75 m <sup>2</sup> 1953 2 sov		3 890 000		58 863	58 863	60 752
2 Johan Nygaardsvolds gate 8 D ,8622 MO I RANA 128 m <sup>2</sup> 2008 3 sov	09-06-2022	6 000 000	6 000 000		6 000 000	46 875
3 Skoginspektør Nilsens vei 14 ,8622 MO I RANA 108 m <sup>2</sup> 1953 2 sov		3 490 000	4 225 000	309 627	4 534 627	41 987
4 Skoginspektør Nilsens vei 12B ,8622 MO I RANA 124 m <sup>2</sup> 1951 3 sov	21-06-2023	3 400 000	3 400 000	62 042	3 462 042	27 920
5 Myraveien 20 ,8622 MO I RANA 158 m <sup>2</sup> 1951 4 sov	08-03-2023	4 200 000	4 300 000		4 300 000	27 215

#### 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 til borettslaget.	Kr.	66 000
Normale årlige innvendige vedlikeholdskostnader av leiligheten; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	14 400
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>80 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### 3-roms andelsleilighet i 2. etasje + loft

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 950 000
<b>Sum teknisk verdi - 3-roms andelsleilighet i 2. etasje + loft</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 300 000</b>

### Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
<b>Sum teknisk verdi - Carport</b>	<b>Kr.</b>	<b>70 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 370 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## 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.	750 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 500 000

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 250 000</b>
----------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 600 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

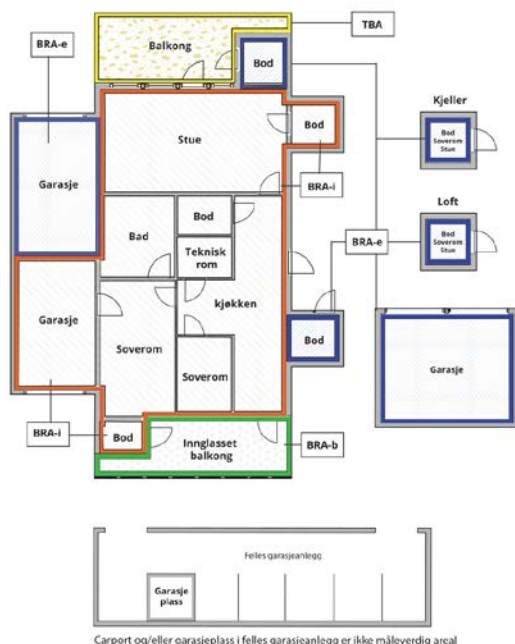
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 3-roms andelsleilighet i 2. etasje + loft

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	64			64	14		64
Loftsetasje	26			26	4	13	39
Kjelleretasje		4		4			4
<b>SUM</b>	<b>90</b>	<b>4</b>			<b>18</b>	<b>13</b>	<b>107</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>94</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré/gang, Bad/wc, Stue/kjøkken, Soverom		
Loftsetasje	Loftstue, Bad/wc, Soverom		
Kjelleretasje		Bod	

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det bemerkes at branncelleinndelingen ikke tilfredsstiller dagens krav.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se oppsummering under "Modernisering/oppgraderinger".

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det bemerkes at takhøyden i loftsetasjen er under 2,2 meter. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 2 meter godkjennes.

## Carport

## Romfordeling

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

### Kommentar

Carport er i følge "NS 3940:2023" ikke et måleverdig areal. Det bemerkes dog at carporten har et areal under tak på ca. 18 m<sup>2</sup>.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

#### 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:*

## 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)
3-roms andelsleilighet i 2. etasje + loft	90	0
Carport	0	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.1.2025	Jørgen Kulstad	Takstingeniør
	Jim Thomas Løkås	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	65	715	0	966.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Skoginspektør Nilsens vei 14			

### Hjemmelshaver

Hjemmelshaver av bygningsmasse: Mo  
Kommunefunksjonærens Borettsl 2  
Hjemmel til andel: Tanja Walla

### Kommentar

Takstmannen har ikke innhentet festeopplysninger om eiendommen. Festeavgiften inngår i felleskostnadene til borettslaget. Oppgitte tomteareal gjelder for hele borettslaget.  
Angitte tomteareal er felles for borettslaget.

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/MO KOMMUNEFUNKSJONÆRERS BORETTSL 2	963161131	H0201	MOBO Helgeland BBL	Walla Tanja

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
3	4 000	26 735	280 184 03.01.2025

## Årsregnskap

Regnskapsår	2023	Samlet aksjekapital:	16 000
Omløpsmidler:		83 524 Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	5 425 Langsiktig gjeld (+):	+ 1 149 875
Disponible midler:		78 099 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	1 149 875

### Kommentar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og meget attraktivt boligområde sentralt plassert i forhold til sentrum av Mo i Rana, kun ca. 500 meter fra gågata midt i byen.

Sentrum av Mo m/ omegn byr på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m. Kort vei også til fine tur- og rekreasjonsområder ved havnepromenaden langs fjorden samt ved Klokkehagen elvepark med tur- og skiløyper både sommer og vinter.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.



### Tilknytning vann

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

### Tilknytning avløp

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

### Regulering

Plannavn: Kvartal 31 og 32  
Planidentifikasjon: 2007  
Reguleringsformål: Konsentrert småhusbebyggelse  
Ikrafttredelsesdato: 24.02.1964

### Om tomten

Opparbeidet tomt med plen. Asfaltert gårdsplass.

### Kommuneplan

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

Det bemerkes at det er ny kommunedelplaner under arbeid.

Id: KDPBU2024

Navn: Kommunedelplan for byutvikling

Status: Planforslag

Plantype: Kommunedelplan

### Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

Servitutter kan omfatte rettigheter eller begrensninger knyttet til eiendommen, for eksempel bruksrettigheter, adkomstrettigheter, restriksjoner på bygging eller andre forhold som kan ha en innvirkning på eiendommens verdi eller bruk.

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

### Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

### Forkjøpsrett

Forkjøpsrett for MOBO medlemmer.

Ansiennitetsregler:

1 - Andelseiere i borettslaget

2 - Felles ansiennitet

2 - Medlem i MOBO

### Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en andelsleilighet i 2. etasje og loftetasje i en 4-mannsbolig, bygd over 3 plan pluss kjeller. Til respektive leilighet hører det med carport.

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

### Parkering

Parkering i carport og på felles parkeringsplasser utenfor boligen.

### Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og annen elektrisk oppvarming.

### Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt plate, grunnmur/kjelleryttervegger av betong.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Saltak takkonstruksjon av tre med takopplett på fasade mot sørvest, tak er utvendig tekket med profilerte takplater av metall og takpapp på takopplett.

### Fellesutgifter

Månedlige fellesutgifter til borettslaget er på kroner 5 500,-.

### Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1999	Annet

### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	92141964			

#### Kommentar

Forsikringen gjelder alle enhetene i borettslaget. Årlige forsikringsutgifter dekkes gjennom felleskostnader.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.01.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	6	Nei
Aktiv Eiendomsmegling	15.01.2025	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	119	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	22.05.2018	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Nei

# 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GM1272>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Mo i Rana	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1802240117	
<b>Selger 1 navn</b>	
Tanja Walla	
<b>Gateadresse</b>	
Skoginspektør Nilsens vei 14	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
MO I RANA	8622
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1802240117

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse 

Toalettet oppe frøs da temperaturen sank under minus 15 grader kombinert med mye vind. Utbedret av entrepenørfirmaet MBA.
---
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
 Svar 

Ja, kun av faglært
--------------------

  
 Beskrivelse 

Jamfør tidligere eiers opplysninger, så er badet i andre etasje bygd av Polygon etter en vannskade i 2014. Opplegg for vaskemaskin, innstallering av ny dusj, nytt toalett og servant ble utført av Mo Rørservice AS i 2021. Badet på loftet er bygd av MBA og flislagt av RIMAS. Alt av rør er gjennomført av Mo Rørservice AS.
--

  
 Arbeid utført av 

Polygon, MBA og RIMAS
-----------------------
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse 

Utført av fagfolk
-------------------
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
 Svar 

Nei
-----
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse 

Det er lekkasje i taket på carporten
--------------------------------------
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse 

Det ene glasset i peisovnen gikk sund. Utbedret av leverandør
---
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse 

Noen ujevnheter. Se tilstandsrapport
--------------------------------------
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Svar 

Ja, kun av faglært
--------------------

  
 Beskrivelse 

Leiligheten ble totalrenovert da jeg flyttet inn i 2021. Nesten alt det elektriske er skiftet.
--

  
 Arbeid utført av 

Nilsen Elektro Installasjon AS
--------------------------------
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling  
 Ar   
 Verdi
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja



## Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

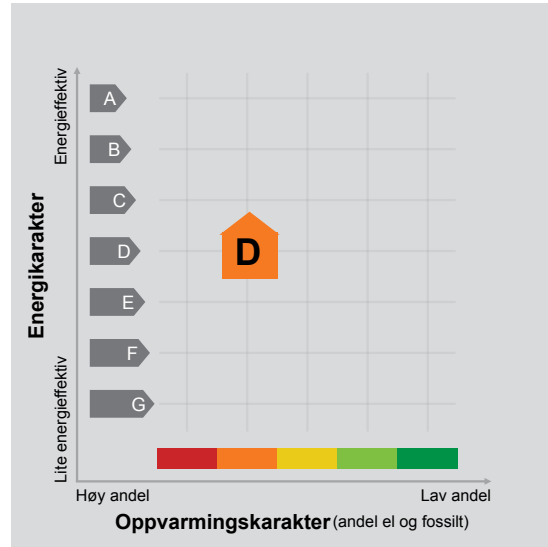
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tanja Walla	ac9608d29e26ae80c98ea5 0ebc2f64ba9514ec69	13.01.2025 15:32:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1802240117

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

# ENERGIATTEST

Adresse	Skoginspektør Nilsens vei 14
Postnummer	8622
Sted	MO I RANA
Kommunenavn	Rana
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	65
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	715
Bygningsnummer	12028601
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-71137
Dato	24.01.2025
Innmeldt av	JØRGEN KULSTAD



**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

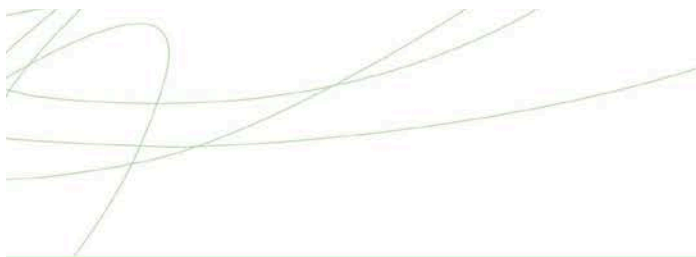
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**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](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

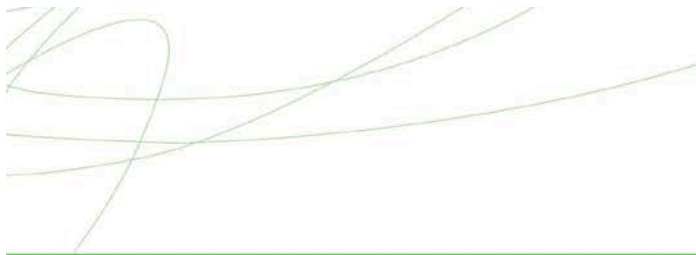
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Montere automatikk på utebelysning**

- **Følg med på energi bruken i boligen**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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 innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Firemannsbolig
<b>Byggeår</b>	1953
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	90
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

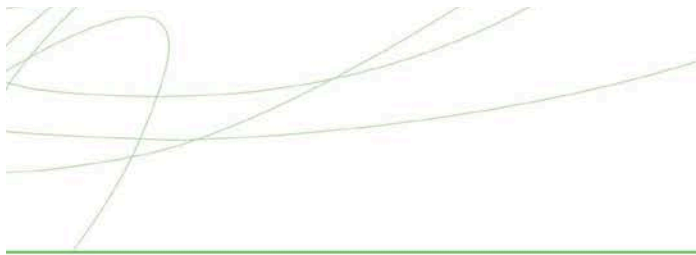
### Teknisk installasjon

**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](http://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>)

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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 2: 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 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

#### Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørt 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 8: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere**

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### **Tiltak 19: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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



**Tiltak 23: 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.

## Boligopplysninger:

Dato utkjrt: 03.01.25 Side 1 av 2

Mo Kommunefunksjon Ners II borettslag	V <sup>3</sup> r ref.:	76/3	Fjdselsdato eier:	13.05.1967
S koginspektjr Nilsens Vei 14	Type:	Borettslag tilknyttet		
8622 MO I RANA	Eiere:	Tanja Walla		
Organisasjonsnr: 963 161 131	Andelsnr:	3		

### 1: Felleskostnader

Tot. innev. m <sup>3</sup> ned:	5 500		
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning			
Felleskostnader: Felleskostnader			5 500

Sikring mot tap av felleskostnader i S kadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS org.nr. 998102391 fra 01.01.2013.  
Oppsigelse fjrr 1.des med virkning fra kommende <sup>3</sup> rsskifte.

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l <sup>3</sup> n):	280 184	Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:	291 946
Klient ajourf. l <sup>3</sup> n:	1 120 738,86	Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.:	1 167 784

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

L<sup>3</sup> nenummer: 12139671323, DNB Bank ASA  
Annuitetsl<sup>3</sup> n, 2 terminer per <sup>3</sup> r.  
Rentesats per 03.01.2025: 5,8% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 40  
Saldo per 03.01.2025: 1 120 739  
Andel av saldo: 280 185  
Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.06.2020 ( siste termin 31.12.2044 )  
Flytende rente  
Renovering, innfrielse l<sup>3</sup> n

### 4: SN rskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: P<sup>3</sup> I Kristian Hatlen Hansen  
Adresse: S koginspektjr Nilsens Vei 14  
Postnr/-sted: 8622 MO I RANA  
Telefon: Mob.: 97096593  
E-post: geisha2k@hotmail.com

### 6: Ligning - 2022

Annen formue:	26 735	Gjeld:	299 439	Andre inntekter:	344
		Utgifter:	7 731		

### 7: P<sup>3</sup> lydende

P <sup>3</sup> lydende:	4 000	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	3

### 8: Bygning/eiendom

Bygge<sup>3</sup> r: 1962  
G<sup>3</sup> rds/bruksnr: 20/65/715  
Bygningstype: 4-mannsbolig  
Feste/eiet tomt: Festet Tomteareal: 966.6  
j rlig festeavgift: 1 791,00  
Avg. reguleres: <ukjent>

### 9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	92141964
--------------	---------------------------	-----------	----------

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Vedfyring + strjm	SSBnr:	H0201
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systeml <sup>3</sup> s:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3		

## Boligopplysninger:

Dato utkjrt: 03.01.25 Side 2 av 2

Mo Kommunefunksjon Ners II borettslag	V <sup>3</sup> r ref.:	76/3	Fjdselsdato eier:	13.05.1967
Skoginspektjr Nilsens Vei 14	Type:	Borettslag tilknyttet		
8622 MO I RANA	Eiere:	Tanja Walla		
Organisasjonsnr:	963 161 131			

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livslyp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseiere i borettslaget		
	2 - Felles ansiennitet		
	2 - Medlem i Helgeland BBL		

Fasiliteter:

## Vedtekter

for Mo kommunefunksjonærers borettslag II org nr 963 161 131

tilknyttet AL Mo og Omegn boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 11.06.1962, sist endret den 23.02.17

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

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

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

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

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 4000,-.

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

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

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

#### 2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

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

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

#### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

\* I tillegg skal andelseierne i borettslaget ha skriftlig varsel. Som skriftlig varsel godtas mail, SMS eller brev. Lagt til på generalforsamling 19.02.14

### 4. Borettslag og bruksoverlating

#### 4-1 Borettslaget

(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.

(6) Det er ikke tillatt å sette opp/montere blinkende lys ute.

#### 4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

#### 5. Vedlikehold

##### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for 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 besluttes gjennomført.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

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

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

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

### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

### 8-3 Styrets vedtak

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

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

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



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

#### 8-4 Representasjon og fullmakt

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

### 9. Generalforsamlingen

#### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 9-5 Møteledelse og protokoll

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

#### 9-6 Stemmerett og fullmakt

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

#### 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

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

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

### 10-2 Taushetsplikt

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

### 10-3 Mindretallsvern

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:  
vilkår for å være andelseier i borettslaget  
bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget  
denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### 11-2 Forholdet til borettslovene

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

**ORDENSREGLER**  
**FOR**  
**Mo kommunefunksjonærers borettslag II**  
SIST ENDRET VED 22.01.2011

**1. Formål og omfang**

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

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

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

**2. Aktiviteter og støynivå**

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

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

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

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

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.

- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

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

#### **4. Fellesarealer**

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

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

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres <på angitte plasser eller en faktisk beskrivelse>.

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

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

#### **5. Snørydding**

Hver boenhet har ansvar for snørydding for ¼ av areal foran huset tilsvarende husets bredde, minus privat tilbygg, og ut til offentlig veg.

#### **6. Dyrehold**

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

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

#### **7. Andre bestemmelser**

- Beboere har ansvar for trappevask etter turnus oppslått i fellesarealet.

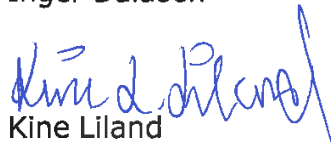
## 8. Brudd på ordensreglene

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

Mo i Rana 24.01.2011



Inger Dalåsen



Kine Liland



Helen Aslaksen

Hilde Venes



Til eierne i  
Mo Kommunefunksjonærers II borettslag



Innkalling til Generalforsamling

Tirsdag 09.04.2024 Kl. 17:00

Møtested:  
Mobo Ranheimgata 3



## **Innkalling til generalforsamling i Mo Kommunefunksjonærers II borettslag**

Det innkalles til ordinær generalforsamling tirsdag 09.04.2024 17:00 i Moba  
Ranheimgata 3

### **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 2023 med revisors beretning

#### 4 Valg i henhold til vedtekter

- 4.1 Styremedlem for 2 år
- 4.2 Varamedlem for 1 år
- 4.3 Delegerte til MOBO's generalforsamling med varadelegerte

#### 5 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

#### 6 Lås ytterdør

18.03.2024  
Mo Kommunefunksjonærers II borettslag

Pål Kristian Hatlen Hansen  
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**

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

## **3. Årsregnskap 2023 med revisors beretning**

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes.

## **4. Lås ytterdør**

Dørlåset er noe ødelagt. Må vurdere å få nytt.

**Forslag til vedtak:** Nordland lås og sikkerhet?

**Styrets innstilling:** Nordland lås og sikkerhet?

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

### **5.1 Styremedlem for 2 år**

På valg er:

Elin Svarttjønneng



## **5.2 Varamedlem for 1 år**

Det velges personlige varamedlemmer, på valg er:

May Lisbeth Knutsen for Helen Aslaksen

Tanja Ylänen for pål Kristian Hatlen Hansen

Ellny Elfrida Frøysa for Tanja Walla

..

## **5.3 Delegerte til MOBO's generalforsamling med varadelegerte**

Generalforsamlingen kan velge 2 delegater og 2 varadelegater. Valg kan foretas blant alle andelseiere i borettslaget.

**Forslag til vedtak:** Som delegater velges:

..  
..

Som varadelegater velges:

..  
..

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

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden torsdag 20.04.2023 til tirsdag 09.04.2024.

Borettslaget har ikke tidligere utbetalt styrehonorar.

# Årsrapport Mo Kommunefunksjonærers II borettslag 2023

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Pål Kristian Hatlen Hansen  
Styremedlem, Elin Svarttjønneng  
Styremedlem, Helen Aslaksen  
Styremedlem, Tanja Walla  
Varamedlem, Tanja Ylänen  
Varamedlem, Elly Elfrida Frøysa  
Varamedlem, Maj-Lisbeth Knutsen

Som det vises av oversikten består styret av 1 mann og 3 kvinner.

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

## Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

Borettslaget har feynet noe busker/trær.

Det har vært kontroll fra feiervesen, og borettslaget må på sikt gjøre noe med sotluke.

## Lagets drift og økonomi

Mo Kommunefunksjonærers II borettslag består av 4 leiligheter og ligger i Rana kommune.

Forsikring er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA med polisenr. 92141964.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Mo i Rana, 18.03.2024

For Styret i Mo Kommunefunksjonærers II borettslag

Pål Kristian Hatlen Hansen  
Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.03.2024

## Resultatregnskap 2023 Mo KommunefunksjonNj rers II borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>INNTEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		240 000	240 000	240 000	264 000
Sum inntekter		240 000	240 000	240 000	264 000
<b>KOSTNADER</b>					
Revisjonshonorar	1	3 938	2 938	4 000	4 000
Forretningsfjrererhonorar		30 904	30 004	31 055	31 600
Kontingent boligbyggelag		2 000	2 000	2 000	2 000
Driftvedlikehold	2	31 819	16 374	16 000	16 000
Forsikringer	3	33 651	35 552	37 330	32 200
Kommunale avgifter		72 595	57 837	65 429	78 505
Festeavgift		1 791	1 791	1 791	1 791
Fellesstrøm		8 330	6 387	7 000	7 000
Kontorrekvisita, trykksaker		250	267	200	200
Telefon og porto		33	98	300	300
Andre driftskostnader	4	1 121	1 123	1 900	1 900
Sum kostnader		186 431	154 370	167 005	175 496
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>53 569</b>	<b>85 630</b>	<b>72 995</b>	<b>88 504</b>
<b>FINANSINNEKT. OG -KOST</b>					
Renteinntekter		3 573	1 375	300	300
Rentekostnader		56 008	30 926	47 800	68 900
<b>RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.</b>		<b>-52 435</b>	<b>-29 551</b>	<b>-47 500</b>	<b>-68 600</b>
<b>RESULTAT</b>		<b>1 134</b>	<b>56 080</b>	<b>25 495</b>	<b>19 904</b>
Overført til dekning av udekket tap		1 134	56 080	0	0

Balanse 2023 Mo KommunefunksjonN rers II borettslag orgnr: 963 161 131

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Varige driftsmidler			
Bygninger		196 000	196 000
Sum varige driftsmidler	5	196 000	196 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		196 000	196 000
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Fordringer			
Periodisering kostnader		2 550	37 327
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	6	80 974	108 680
Sum omløpsmidler		83 524	146 007
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>279 524</b>	<b>342 007</b>

## Balanse 2023 Mo KommunefunksjonN rers II borettslag orgnr: 963 161 131

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJ ELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelskapital		16 000	16 000
Udekket tap		-891 776	-892 910
Sum egenkapital	7	-875 776	-876 910
<b>GJ ELD</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantel <sup>3</sup> n	8	1 149 875	1 179 849
Sum langsiktig gjeld		1 149 875	1 179 849
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Mellomregning		9	18
Leverand <sup>3</sup> rgjeld		949	38 801
P <sup>3</sup> l <sup>3</sup> pte renter		529	249
Andre p <sup>3</sup> l <sup>3</sup> pte kostnader		3 938	0
Sum kortsiktig gjeld		5 425	39 068
Sum gjeld		1 155 300	1 218 917
SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD		279 524	342 007
Pantstillelser	9	1 149 875	1 179 849

Mo KommunefunksjonN rers II borettslag

i rsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

\_\_\_\_\_  
P<sup>3</sup> I Kristian Hatlen Hansen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Elin Svarttj<sup>3</sup>nneng  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Tanja Walla  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Helen Aslaksen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

i rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om <sup>3</sup> rsregnskap og <sup>3</sup> rsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. SN reglene for sm<sup>3</sup> foretak er brukt for poster der det foreligger slik valgadgang.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlnpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p<sup>3</sup> nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lnpet av et <sup>3</sup> r. <sup>3</sup> vrig gjeld er langsiktig gjeld.

Langsiktig gjeld bokfjres til nominelt mottatt belnp p<sup>3</sup> etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som frjlge av renteendringer.

Omlnpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balansefjres til nominelt mottatt belnp p<sup>3</sup> etableringstidspunktet.

### Inntektsfjring

Inntektsfjring av felleskostnader og andre inntekter skjer m<sup>3</sup> nedlig i takt med levering av tjenestene.

### Eiendommer

Eiendommen er oppfjrt med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. p<sup>3</sup> kostninger.

### Fordringer

Kundefordringer er fjrt opp etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort p<sup>3</sup> grunnlag av individuell vurdering av fordringene. Andre fordringer, b<sup>3</sup> de omlnpsfordringer og anleggsfordringer, er fjrt opp til p<sup>3</sup> lydende.

## Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

## Note 1 - Revisjon

	2023	2022
6700 Revisjon	3 938	2 938
Sum	3 938	2 938

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinN r revisjon.

## Note 2 - Drift/vedlikehold

	2023	2022
6601 Drift/vedlikehold bygg	12 734	8 250
6602 Drift/vedlikehold VVS	7 272	0
6603 Drift/vedlikehold elektro	0	249
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	11 813	7 875
Sum	31 819	16 374

### Drift/vedlikehold

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for <sup>3</sup> oppveie verdiforringelse av bygningene.

## Note 3 - Forsikringer

	2023	2022
7500 Forsikringspremier	33 651	35 552
Sum	33 651	35 552

## Borettslagenes Sikringsordning

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

## Note 4 - Andre driftskostnader

	2023	2022
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	1 121	1 123
Sum	1 121	1 123

## Note 5 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk.kost	Regnsk. verdi 01.01.	Tilgang/avgang	i rets avskrivning	Regnsk. verdi 31.12.	Ansk. <sup>3</sup> r
Bygninger	196 000	196 000			196 000	1962
Sum varige driftsmidler	196 000	196 000			196 000	

### Bygninger, avskrivning

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

## Note 6 - Bankinnskudd

	2023	2022
1920 Driftskonto 1503.01.79029	80 974	108 680
Sum	80 974	108 680

Dersom det er saldo p<sup>3</sup> konto 1950 skattetrekkskonto, best<sup>3</sup> r det av bundne midler til dekning av selskapets skattegjeld.

## Note 7 - Egenkapital

	2023	2022
Andelskapital	16 000	16 000
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-892 910	-948 990
i rets resultat	1 134	56 080
Sum egenkapital pr. 31.12.	-875 776	-876 910

## Negativ egenkapital - verdi bygninger

Balansen i <sup>3</sup> rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balansefjerte verdi er lavere enn balansefjert verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes p<sup>3</sup> basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balansefjerte 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 hnyere enn den balansefjerte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til <sup>3</sup> vN re positiv.

## Andeler

Antall andeler i borettslaget er 4 <sup>-</sup> kr 4 000,-.



## Note 8 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt 3 rsoppgave.

Kreditor:	DNB Bank ASA
Form <sup>3</sup> l:	Renovering, innfrielse l <sup>3</sup> n
L <sup>3</sup> nenummer:	12139671323
L <sup>3</sup> netype:	Annuitet
Opptaks <sup>3</sup> r:	2020
Rentesats:	5.60 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2044
Opprinnelig l <sup>3</sup> nebel <sup>3</sup> p:	1 400 000
L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:	1 179 849
Avdrag i perioden:	29 974
L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:	1 149 875
Saldo 5 <sup>3</sup> r frem i tid:	986 023

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l <sup>3</sup> n 12139671323	4	287 469	1 149 876

Bokfjrt verdi av eiendeler er stillet som sikkerhet for pantsikret gjeld.

## Note 9 - Pantstillelser

Bokfjrt verdi av eiendeler, kr 196.000,- er stillet som sikkerhet for pantsikret gjeld, som utgjnr kr 1 149 875,- pr. 31.12.

## Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	106 939	88 264
B. Endringer i disponible midler:		
; rets resultat (se resultatregnskap)	1 134	56 080
Avdrag langsiktige lP n	-29 974	-37 404
B. ; rets endring disponible midler	-28 840	18 675
C. Disponible midler	78 099	106 939
Kontrolloppstilling		
Omljpsmidler	83 524	146 007
Kortsiktig gjeld	-5 425	-39 068
Disponible midler	78 099	106 939

## Resultat og balanse med noter for Mo Kommunefunksjonærers II borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Mo Kommunefunksjonærers II borettslag**

Styreleder	Pål Kristian Hatlen Hansen (sign.)	08.03.2024
Styremedlem	Elin Svarttjønneng (sign.)	08.03.2024
Styremedlem	Tanja Walla (sign.)	04.03.2024
Styremedlem	Helen Aslaksen (sign.)	04.03.2024



Til generalforsamlingen i Mo Kommunefunksjonærers II borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Mo Kommunefunksjonærers II borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Mo i Rana, 15. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Kristin By Farstad  
Statsautorisert revisor



# Medlemsfordeler 2024

Vi har 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.

## MO I RANA


## App Store:



## Google Play:



## MOSJØEN


## BRØNNØYSUND


## SANDNESSJØEN




4 2 0 2 R / 6842979 Geomatikk  
20/65/715 BYG B1 - Ferdigattest

-/IS

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

Herved bevitnes at det av Björn Sætherhaug under 27. januar 1951 anmeldte byggearbeide, oppføring av 4-mannsbolig på tomt nr. 4 i kvartal 31, er oppført under lovmessig tilsyn (jfr. §§ 136, 142 og 153 i bygningslov av 22. februar 1924).

Ved avsluttende synsforretning er det ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.

MO BYGNINGSVESEN, 9. desember 1953.

bygningssjef

\_\_\_\_\_  
Tor Strand  
bygningssjef

Tanja Walla  
Skoginspektør Nilsens Vei 14  
8622 Mo I Rana

Mo i Rana, 07.01.2025

Saksnr.-dok.nr.  
2021/759-14

Arkivkode  
20/65/715

Avd/Saksb  
BSAK/1-1681

Deres ref.

## **Ferdigattest - Påbygg og endring av bærekonstruksjon - Skoginspektør Nilsens Vei 14 - 20/65/715**

Rana kommune godkjenner søknaden din om ferdigattest for påbygg og endring av bærekonstruksjon slik du har søkt om.

### **Vi godkjenner søknaden fordi**

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

### **Vi minner om**

- at du ikke kan bruke byggverket til noe annet enn det du har søkt om og fått tillatelse til.

### **Faktura**

Vi sender faktura for saksbehandlingen. Fakturaen viser hva du betaler for.

### **Du kan klage på vedtaket**

Fristen for å klage er 3 uker fra du mottok dette brevet. Hvis du velger å klage, må du sende klagen på e-post til [postmottak@rana.kommune.no](mailto:postmottak@rana.kommune.no) eller i posten til Rana kommune, postboks 173, 8601 Mo i Rana. Husk å merke klagen med saksnummer 2021/759.

[Her finner du mer informasjon om klageretten.](#)

### **Du har rett til å se dokumentene i saken**

Ta kontakt med oss hvis du ønsker å se saksdokumentene.

---

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

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

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

**Organisasjonsnummer:**  
872 418 032



**Aktuelt regelverk**

- ferdigattest, se plan- og bygningsloven § 21-10, første og andre ledd
- krav til planlegging og gjennomføring av arbeidene, se byggt teknisk forskrift som gjaldt da byggetillatelsen ble gitt (TEK17)
- krav til søknad og saksbehandling, se byggesaksforskriften (SAK10)
- vedtak og klage, se forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav b og § 28
- innsyn i dokumentene, se forvaltningsloven § 18

Regelverket og mer informasjon finner du på [Lovdata](#) og [Direktoratet for byggkvalitet](#).

**Har du spørsmål?**

Ta gjerne kontakt med oss på e-post [postmottak@rana.kommune.no](mailto:postmottak@rana.kommune.no). Husk å merke e-posten med saksnummer 2021/759.

Med vennlig hilsen

Jan Terje Strandås  
seksjonsleder byggesak  
Seksjon for byggesak

Ida Martine Solheim Nilsen  
saksbehandler

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

---

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

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

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

**Organisasjonsnummer:**  
872 418 032

Mo i Rana, 15.01.2025

MBA ENTREPRENØR AS  
Postboks 77  
8601 MO I RANA

Saksnummer og dokumentnummer  
2024/29259-9

Avdeling/saksbehandler  
BSAK/1-1681

Deres referansenummer

## **Ferdigattest - Påbygg - Skoginspektør Nilsens Vei 14 - 20/65/715**

Rana kommune godkjenner søknaden deres om ferdigattest for takopplett med tidligere saksnummer 2007/991, slik dere har søkt om.

### **Vi godkjenner søknaden fordi**

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

### **Ansvar for arbeidene**

Vi har lagt erklæringen som vi har mottatt, og gjennomføringsplan versjonsnummer 1 datert 06.01.2025, til grunn for ferdigattesten.

### **Vi minner om**

- at dere ikke kan bruke byggverket til noe annet enn det dere har søkt om og fått tillatelse til.

### **Faktura**

Vi sender faktura for saksbehandlingen. Fakturaen viser hva dere betaler for.

### **Dere kan klage på vedtaket**

Fristen for å klage er 3 uker fra dere mottok dette brevet. Hvis dere velger å klage, må dere sende klagen på e-post til [postmottak@rana.kommune.no](mailto:postmottak@rana.kommune.no) eller i posten til Rana kommune, postboks 173, 8601 Mo i Rana. Husk å merke klagen med saksnummer 2024/29259.

---

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

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

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

**Organisasjonsnummer:**  
872 418 032



[Her finner dere mer informasjon om klageretten.](#)

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

Ta kontakt med oss hvis dere ønsker å se saksdokumentene.

#### **Aktuelt regelverk**

- ferdigattest, se plan- og bygningsloven § 21-10, første og andre ledd
- krav til planlegging og gjennomføring av arbeidene, se byggt teknisk forskrift som gjaldt da byggetillatelsen ble gitt (TEK 97)
- krav til søknad og saksbehandling, se byggesaksforskriften (SAK10)
- vedtak og klage, se forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav b og § 28
- innsyn i dokumentene, se forvaltningsloven § 18

Regelverket og mer informasjon finner dere på [Lovdata](#) og [Direktoratet for byggkvalitet](#).

#### **Har dere spørsmål?**

Ta gjerne kontakt med oss på e-post [postmottak@rana.kommune.no](mailto:postmottak@rana.kommune.no). Husk å merke e-posten med saksnummer 2024/29259.

Med vennlig hilsen

Ida Martine Solheim Nilsen  
saksbehandler  
Seksjon for byggesak

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

Kopi til:

Tanja Walla                      Skoginspektør Nilsens Vei 14                      8622                      Mo I Rana

---

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

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

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

**Organisasjonsnummer:**  
872 418 032

# Nabolagsprofil

Skoginspektør Nilsens vei 14 - Nabolaget Moheia/St. Hanshaugen - vurdert av 32 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Talvikparken Linje 2	4 min 0.3 km
Mo i Rana stasjon Linje F7	14 min 1.1 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll	15 min

## Skoler

Lynghheim skole (1-7 kl.) 288 elever, 17 klasser	16 min 1.2 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.) 832 elever, 47 klasser	3 min 0.2 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan 1420 elever, 76 klasser	6 min 3.4 km

## Ladepunkt for el-bil

Scandic Meyergården - Mo i Rana	9 min
Comfort Hotell Ole Tobias	9 min

«Sentralt, men stille og rolig villabebyggelse. 5 minutt i gåavstand til sentrum. Nærhet til barnehage og skole. Ingen gjennomgangstrafikk.»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

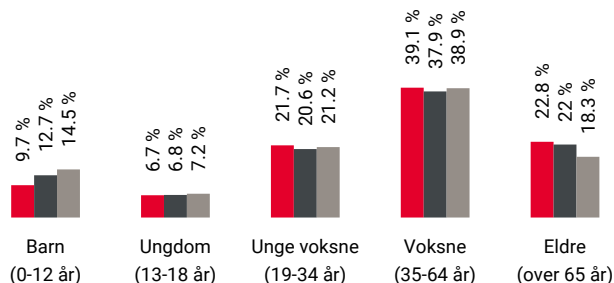
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Høflige 64/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Moheia/St. Hanshaugen	1 417	793
Mo i Rana	19 063	9 434
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Barnas Hus (0-5 år) 47 barn	3 min 0.2 km
Kirketunet barnehage (0-5 år) 51 barn	9 min 0.7 km
Barnehagen Småtroll (1-5 år) 73 barn	19 min 1.4 km


## Dagligvare


Coop Prix Mo I Rana	12 min
Bunnpris Langmoheia	13 min




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024


## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel

 Trafikk  
Lite trafikk 88/100


 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 84/100

 Gateparkering  
Lett 83/100

## Sport

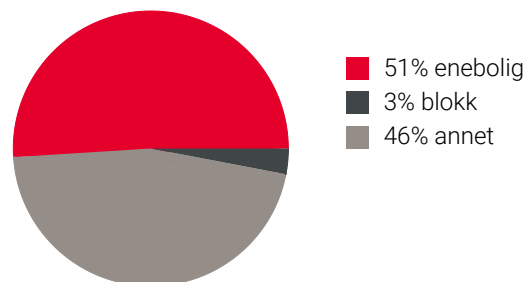
 Rana ungdomsskole 3 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.2 km

 Moheia idrettspark 7 min   
Aktivitetshall, fotball 0.5 km

 Feel24 Mo AMFI 12 min 

 EasyFit Mo i Rana 12 min 

## Boligmasse

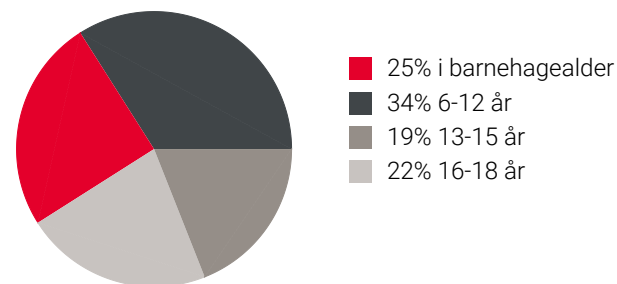


## Varer/Tjenester

 AMFI Mo i Rana 12 min 

 Apotek 1 Rana 9 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

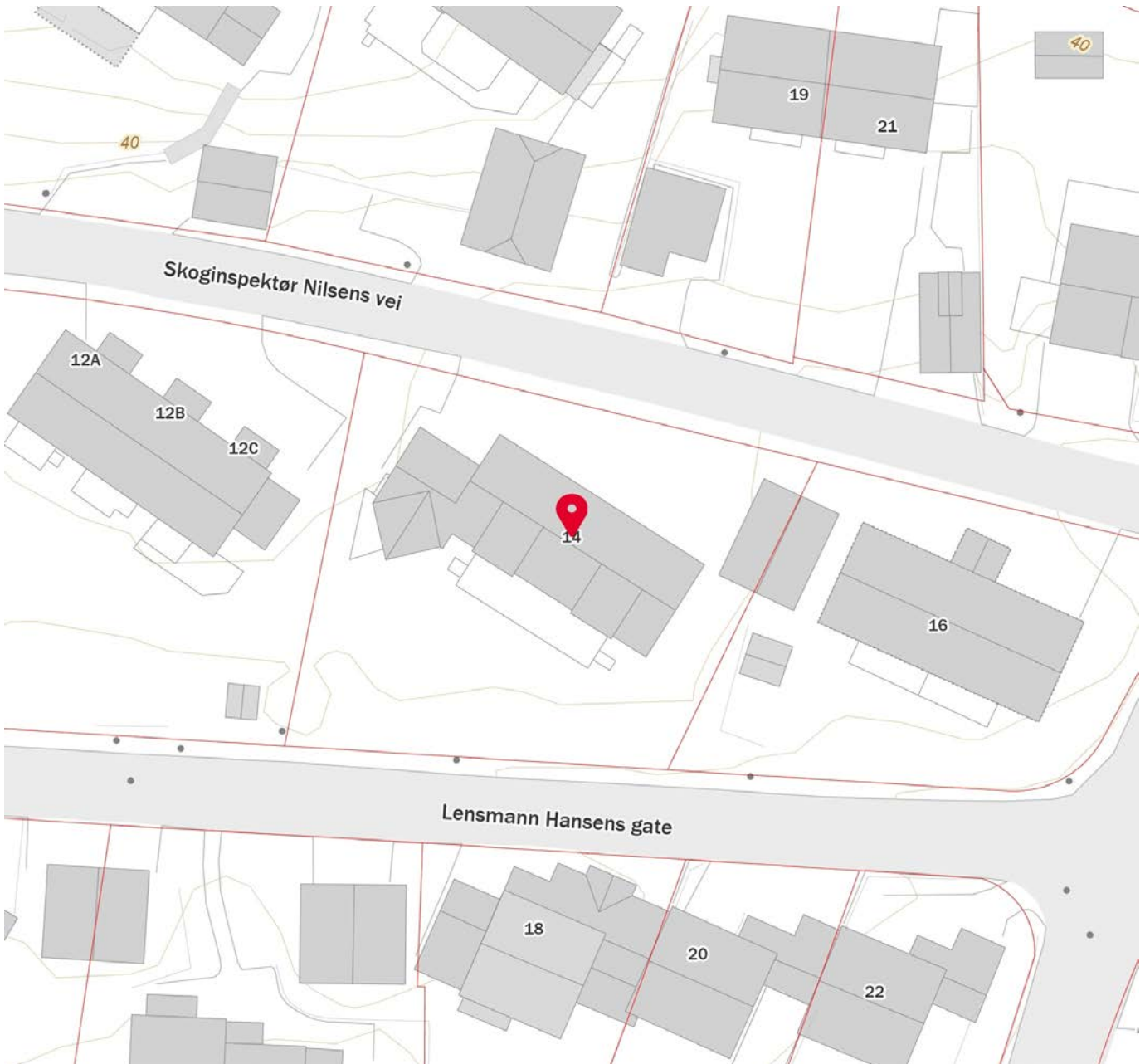
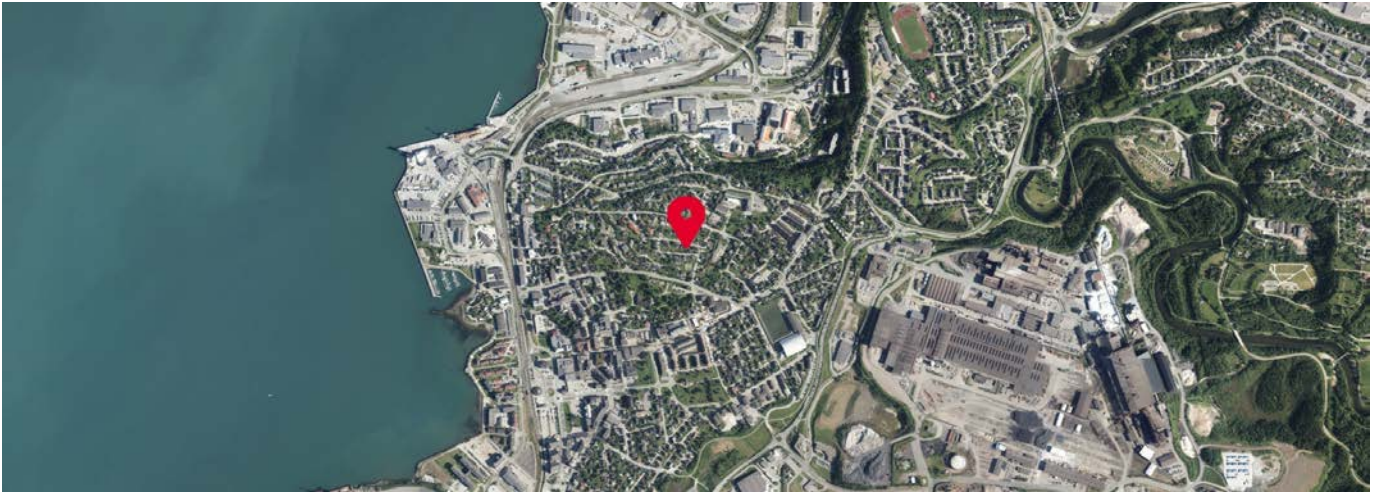


0% 51%

 Moheia/St. Hanshaugen  
 Mo i Rana  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål?  
Kontakt HELP på  
help.no/minside,  
telefon 22 99 99 99  
eller epost post@help.no

  
Retts skal være rett. For alle.



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Skoginspektør Nilsens vei 14  
8622 MO I RANA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Tomi Christian Johansen

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 416 01 710  
**E-post:** tomi.johansen@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 viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre