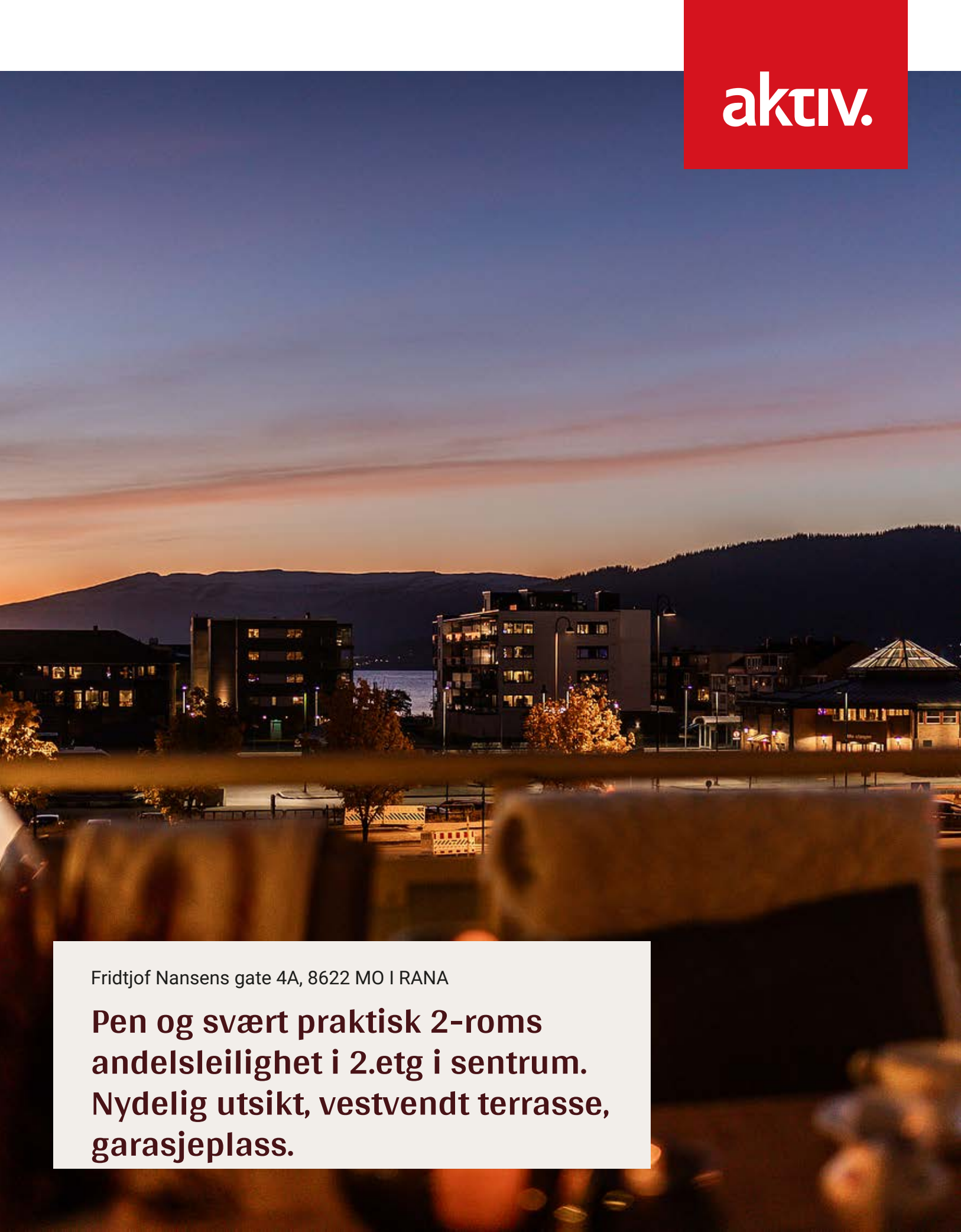




aktiv.

Fridtjof Nansens gate 4A, 8622 MO I RANA

**Pen og svært praktisk 2-roms  
andelsleilighet i 2.etg i sentrum.  
Nydelig utsikt, vestvendt terrasse,  
garasjeplass.**



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 3 100 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 196 583,-  
**Omkostn.:** Kr 17 325,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 313 908,-  
**Felleskostn.:** Kr 9 353,-  
**Selger:** Gerd Irene Olsen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1999  
**BRA/P-rom:** 65/58 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 1486 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 7  
**Gnr./bnr.** Gnr. 20, bnr. 534  
**Andelsnr.:**

12

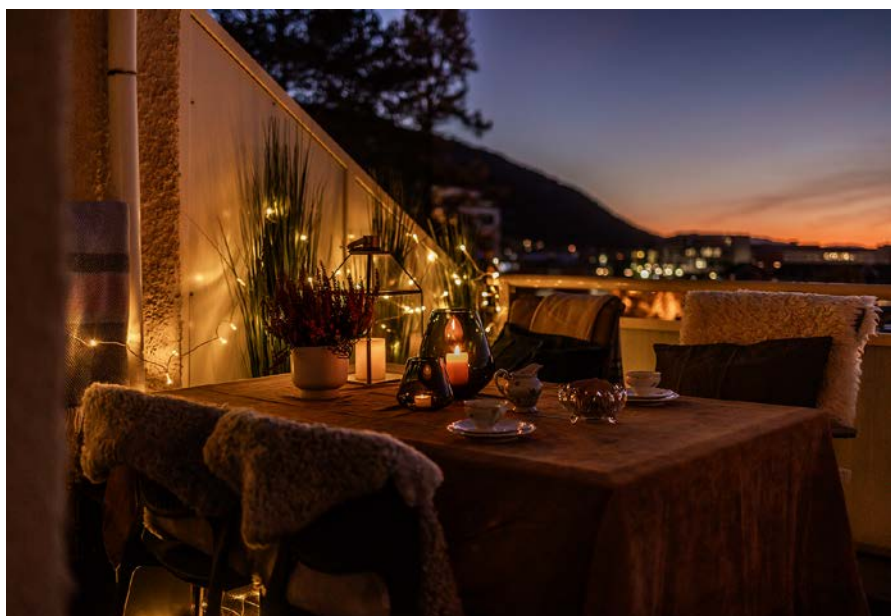
**Oppdragsnr.:** 1802230168

## Pen og svært praktisk 2-roms andelsleilighet i 2.etg i sentrum. Nydelig utsikt, vestvendt terrasse,

Pen og svært praktisk 2-roms andelsleilighet i 2.etg i sentrum.

Nydelig utsikt, vestvendt terrasse og garasjeplass.

- Vestvendt balkong på ca. 17 m<sup>2</sup> med tett rekkverk.
- Garasjeplass i felles, oppvarmet parkeringskjeller
- Heis i bygget
- Bod på ca. 4,6 m<sup>2</sup> i parkeringskjelleren
- Boligen blir varmet opp med fjernvarme, som i tillegg er inkludert i fellesutgiftene
- Strøm er inkludert i fellesutgiftene
- Lav fellesgjeld og fellesutgifter pr. mnd
- Kabel-tv/internett inkl. i fellesutgiftene
- Stort og østvendt soverom
- Disponibelt rom
- Veletablert borettslag med sunn økonomi
- Vaktmester v/Boligservice 1 dag pr. uke
- Medlem av sikringsordning
- Mulighet for IN betaling(individuell nedbetaling, se under pkt. lånebetingelser fellesgjeld for mer info)



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Bilder .....            | 20  |
| Egenerklæring .....     | 64  |
| Nabolagsprofil .....    | 110 |
| Budskjema .....         | 120 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

P-rom: 58 m<sup>2</sup>

BRA: 65 m<sup>2</sup>

### Arealbeskrivelse

Andelsleilighet i 2.etg

Bruksareal

2. etasje: 65 kvm Entré/gang, Soverom 1, Soverom 2, Bad/wc/vaskerom, Stue/kjøkken, Bod og Garderobe

Primærrom

2. etasje: 58 kvm Entré/gang, Soverom 1, Soverom 2, Bad/wc/vaskerom og Stue/kjøkken

Sekundærrom

2. etasje: 7 kvm Bod og Garderobe

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1486 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1484,7 m<sup>2</sup>.

Tomten er felles for borettslaget.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i 2.etg. nærmest midt i byen.

Nydelig utsikt mot havet og byen generelt, samt gode solforhold, da leilighetens store terrasse er vestvendt.

Generelt:

Eiendommen ligger i Mo i Rana, i Rana kommune - Norges 4. største kommune i landareal. Mo i Rana er et knutepunkt og



kommunikasjonssenter på Nord-Helgeland, med jernbane, flyplass og europaveiforbindelse mellom nord-sør og øst-vest. Mo i Rana er også det industrielle tyngdepunkt i Nord-Norge, og huser en av landets største industriparker og skipshavn. Sentrum av Mo m/ omegn byr på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høgschooler m.m.

Rana og Helgeland er videre kjent for sin mangfoldige og flotte natur både ved kysten og til fjells. Rett nordøst for sentrumskjernen ligger Klokkehagen Elvepark med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt.

Mofjellet i sør ligger også i gangavstand fra sentrum og kan bl.a. bestiges via Finnsetvegen tursti med start i Fageråsen.

#### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

#### **Bebyggelsen**

Bebyggelsen består av en boligblokk fra 1999, bygd over 5 plan.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende blokkbebyggelse og næringsbygg.

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

Lyngheim skole (1-7 kl.)

Rana ungdomsskole (8-10 kl.)

Polarsirkelen vgs. - Mjølå

#### **Skolekrets**

Sentrum.

#### **Offentlig kommunikasjon**

Mo stasjon og togstasjon rett i nærheten.

#### **Bygningssakkyndig**

Verdi Eiendomstakst Helgeland AS

#### **Type tekst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Enkel beskrivelse:

Støpt plate, grunnmur/kjelleryttervegger av betong. Etasjeskiller av betong.

Yttervegger av betong som er utvendig pusset.  
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med båndteking.

### **Verditakst**

Kr 3 000 000

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja.

Beskrivelse: Kontroll av elektrisk anlegg i leiligheten

### **Innhold**

2-roms andelsleilighet i boligblokk: Entré, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Bod, Garderobe

Vestvendt balkong på ca. 17 m2 med tett rekkverk.

Garasjeplass i felles garasjeanlegg.

### **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:

Innvendig > Radon

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Overflater vegger og himling >

Bad/wc/vaskerom

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG2, avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Dører

Det er avvik:

Balkongdør er noe utvendig værslitt, eier opplyser at

det er noe trekk fra balkongdøren.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Overflater

Det er avvik:

Parkett har en del slitasje (hakk etter piggsko/brodde).

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/wc/vaskerom

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt >

Bad/wc/vaskerom

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG3:

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Felles el-skap plassert i felles trappegang.

Automatsikringer og måler.

3x40 amp hovedsikring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

#### **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.

#### **Hvitevarer**

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

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Kabel-TV: Signal Bredbånd AS - Altibox-avtale. Dekoder følger leilighet ved salg, selger må si opp sin tilknytning ved flytting. Ny beboer må betale kr 500 for tilknytning Signal Bredbånd.

#### **Parkering**

Parkering på angitt plass i felles parkeringsgarasje.

Det bemerkes at parkeringsplassen er noe smal (kun 2,19 meter bred mellom endevegg og søyle).

I henhold til Byggforskseriens norm for parkeringsplasser og garasjeanlegg, som også plan- og bygningsloven henviser til, så skal minimums bredde på en slik parkeringsplass være 2,3 meter. I tillegg anbefales det et breddetillegg på 0,5 meter ved endevegger, som her.

Parkeringsplassens areal utgjør ca. 11,5 m<sup>2</sup>

#### **Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring

#### **Polisenummer**

SP0000563261

#### **Diverse**

Lovlighet:

2-roms andelsleilighet i boligblokk.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men

de stemmer ikke med dagens bruk.

Det foreligger godkjente bygningstegninger som i all hovedsak stemmer med dagens bruk. Det bemerkes at deler av gang/entré (p-rom) er bygget om og benyttes som garderobe(s-rom).

**Anbefaling:**

Eiendomsmegler anbefaler å søke Rana kommune om bruksendring/godkjenning av søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

## Energi

**Oppvarming**

Boligen blir varmet opp med fjernvarme via radiatorer.

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

## Borettslaget/Økonomi

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

**Formuesverdi primær**

Kr 597 258

**Formuesverdi primær år**

2021

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 150 127

**Formuesverdi sekundær år**

2021

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for

eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

#### **Tilbud 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**

Fellesutgifter er fordelt som følger nå pr.mnd:

Fellesutgifter: 5 761,-(inkluderer bla. forr.førsel, vaktmestertjenester, drift/vedlikehold, kabel-tv/internett, utvendig forsikring, kommunale avgifter, fjernvarme, renhold fellesareal)

Andel avdrag Husbanken: 1 945,-

A-konto avdrag DNB: 36,-

A-konto rente Husbanken: 481,-

A-konto renter DNB: 11,-

Måler: Strøm Fridtjof Nansensgate: 358,-

Sentralvarme: 761,-

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

Kr 9 353

#### **Andel Fellesgjeld**

Kr 196 583

#### **Andel fellesgjeld år**

2023

#### **Fellesgjeld pr. dato**

25.09.2023

#### **Andel fellesformue**

Kr 3 946

#### **Andel fellesformue dato**

25.09.2023



# Borettslaget

## Borettslagsnavn

Fridtjof Nansensgate Borettslag

## Organisasjonsnummer

980397440

## Andelsnummer

12

## Om borettslaget

Fridtjof Nansens gate borettslag består av 18 leiligheter og ligger i Rana kommune.

## Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 53878007405, DNB Bank ASA

Serielån, 2 terminer per år.

Rentesats per 25.09.2023: 5.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 12

Saldo per 25.09.2023: 255 047

Andel av saldo: 2 605

Første termin/første avdrag: 30.06.2010 ( siste termin 30.06.2029 )

Flytende rente

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

Lånenummer: 15308889, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 25.09.2023: 3.39% pa.

Antall terminer til innfrielse: 13

Saldo per 25.09.2023: 676 374

Andel av saldo: 169 094

Første termin/første avdrag: 01.07.2013 ( siste termin 01.01.2030 )

Flytende rente endr. hver 2 mnd

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

Lånenummer: 12132025876, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 25.09.2023: 5.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 34

Saldo per 25.09.2023: 584 910

Andel av saldo: 24 885

Første termin/første avdrag: 30.12.2015 ( siste termin 30.06.2040 )

Flytende rente  
Diverse vedlikehold

### **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. Andelseiere i borettslaget og  
medlemmer av boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at  
borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

### **Regnskap/budsjett**

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

### **Styregodkjennelse**

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**

I boligopplysninger fra forr.fører, datert 25.09.23, så er det skrevet JA til dyrehold, men i

borettslagets husordensregler, så er følgende ordlyd skrevet: Det er ikke tillatt å holde hund eller katt.

Ved budgivning og ønske om dyrehold, så kan dette tas som et forbehold i budet. Dette fremlegges så for styreleder/styret, slik at de tar stilling til om det tillates dyrehold, eller ikke.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Utdrag fra borettslagets husordensregler(mer info finnes i selve husordensreglene som ligger i salgsoppgaven)

#### **ALMINNELIGE ORDENSREGLER:**

Ingen må sette i fra seg barnevogner, ski , kjelker eller annet i trapperom eller ganger. Heller ikke må det settes kjøretøyer e.l fremfor inngangene og nedkjørselen til garasjeanlegget. Vern om plenen og beplantninger. Kast ikke mat ut av vinduet til fuglene, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Balkongbrystninger og vinduer må ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær. Risting av tøy i trappegangene er forbudt. Flaggstenger, markiser, skilter, blomsterkasser e.l. må ikke settes opp uten godkjenning fra styret.

Entredører holdes lukket. Inngangsdører og dører til trappegang holdes lukket.

Heisen er et nødvendig trafikkmiddel for så vel borettslaverne som besøkende og må kun brukes som forskrevet. La ikke barna legge unødvendig beslag på den.

La aldri små barn være alene i garasjekjeller, og bruk aldri bart lys i kjelleren. Tenn ikke mer lys enn nødvendig og sluk lyset etter bruken.

## **Forretningsfører**

### **Forretningsfører**

Mobo Helgeland Bbl

### **Eierskiftegebyr**

Kr 5995

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 20, bruksnummer 534 i Rana kommune. Andelsnr. 12 i Fridtjof Nansensgate Borettslag med orgnr. 980397440

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1833/20/534:

16.02.1998 - Dokumentnr: 590 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1833 Gnr:20 Bnr:19

16.02.1998 - Dokumentnr: 590 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:1833 Gnr:20 Bnr:19 Fnr:314

08.01.1999 - Dokumentnr: 94 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 1741/2415

Snr: 2

Formål: Samleseksjon næring

Sameiebrøk: 674/2415

Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for (definer hvilke bygning eller bygningsdel det gjelder) datert 26.04.1999. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:

Merknader:

Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal være montert. Noe branntetting gjenstår mellom etasjene.

Balkongdører må holdes sikret og låst der hvor balkongrekkverk mangler. Personheis må ikke brukes før brukstillatelse for disse er gitt. Håndlist i hovedtrapper mangler. Brannskap i garasje ikke tilkoplest samt ett i manko.

Skilting og ledelys mangelfull i garasje.

Pumper på dører til trapperom mangler.

Bygget er ikke pusset utvendig.

Sikkerheten må strengt ivaretas ved nedkjøring til garasje inntil permanent rekkverk er montert.

Byggeplassen må holdes strengt adskilt fra trafikkareal til leiligheter.

Resterende arbeider på bygget samt utomhusarbeider må være ferdig innen 01.08.99.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

26.04.1999.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Tilknyttet offentlig avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

#### **Regulerings og arealplaner**

Id: 2077

Navn: Sentrum sør

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Delareal: 19kvm

Formål: Felles gårdsplass

Feltnavn: G

Delareal: 925kvm

Formål: Annet kombinert formål

Feltnavn: KFB

Utdyp: Kontor/Foretninger/Bolig

Det bemerkes at det på motsatt side, altså Fridtjof Nansens gate 5, så foreligger det detaljregulering for Meierikvartalet.

Det kan i fremtiden bety endringer i utsikt/solforhold fra leiligheten.

Det er ikke bekjent at det skal bebygges noe der p.t.

#### **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**

3 100 000 (Prisantydning)

196 583 (Andel av fellesgjeld)

3 296 583 (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger

5 900 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172 (Panteattest kjøper)

480 (Tinglysingsgebyr BRL - pantedokument)

480 (Tinglysingsgebyr BRL - skjøte)

7 493 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

17 325 (Omkostninger totalt)

3 313 908 (Totalpris inkl. omkostninger)

#### Omkostninger kjøpers beløp

Kr 17 325

#### 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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### Hvitvaskingsreglene

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

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i



vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 70 822,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilstandsrapport og visninger. 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 10 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

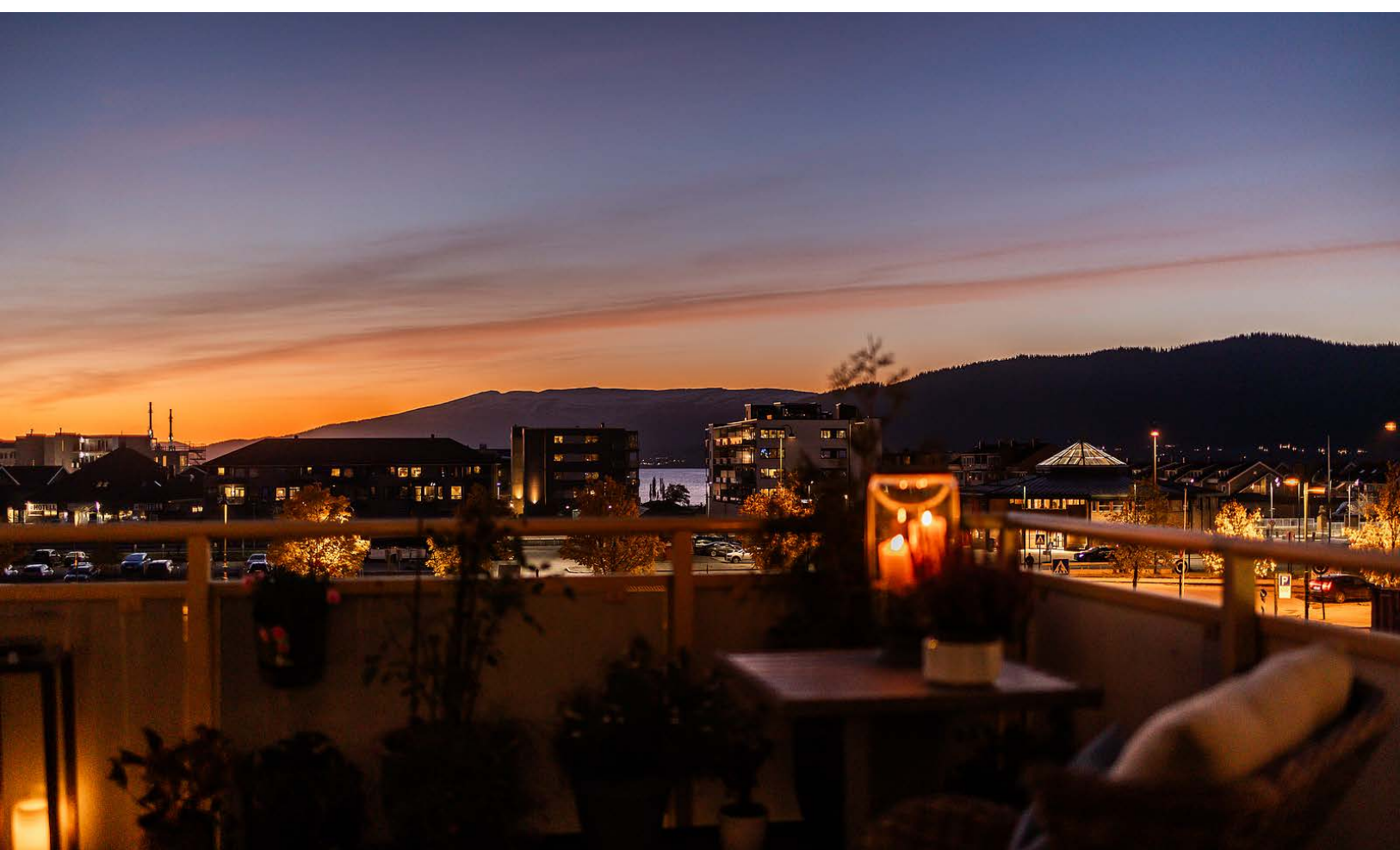
**Oppdragsansvarlig**

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

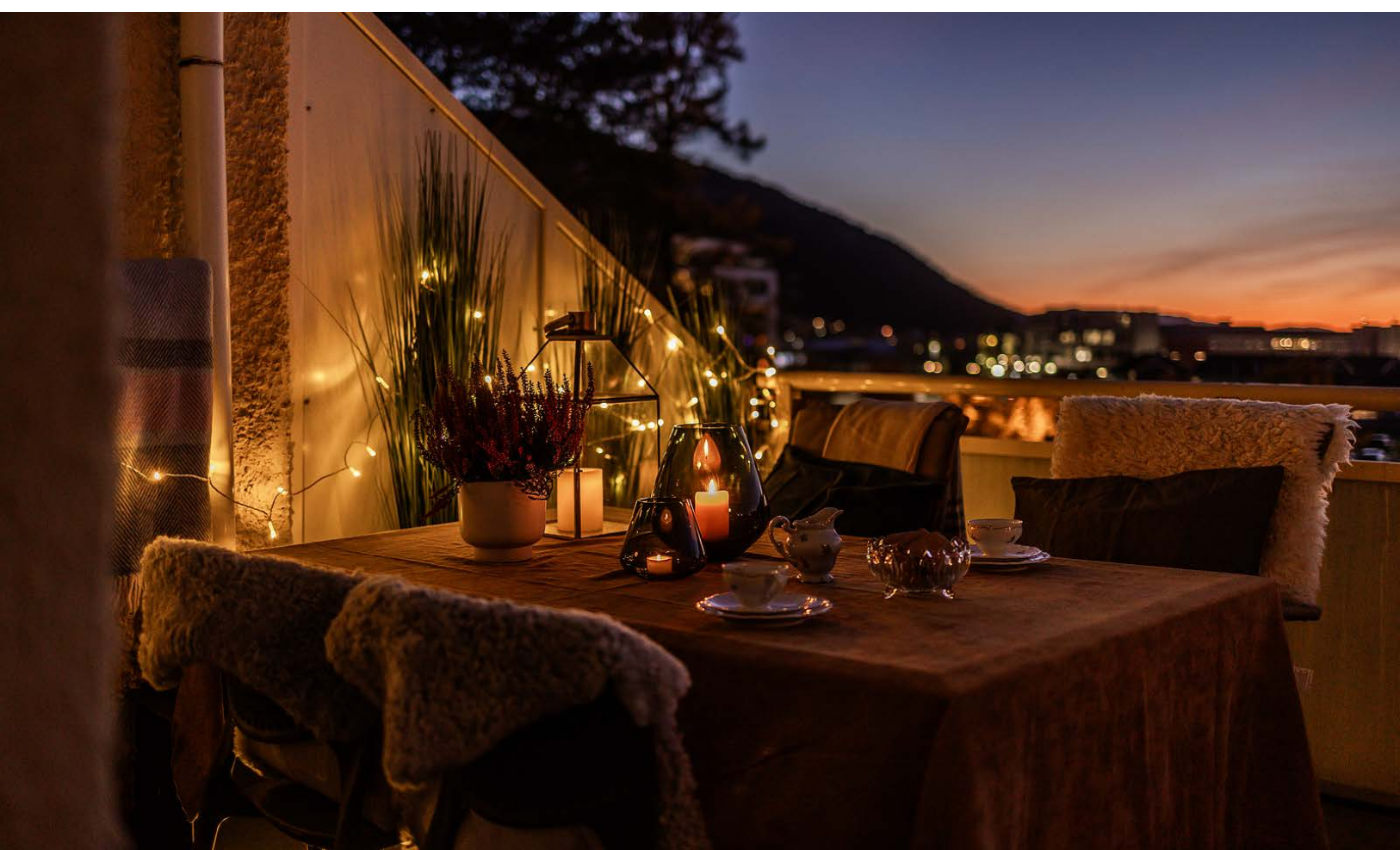
Måehvie Eiendomsmegling AS, Nordahl Griegs gate 6  
8622 Mo i Rana  
Tlf: 755 77 880

**Salgsoppgavedato**

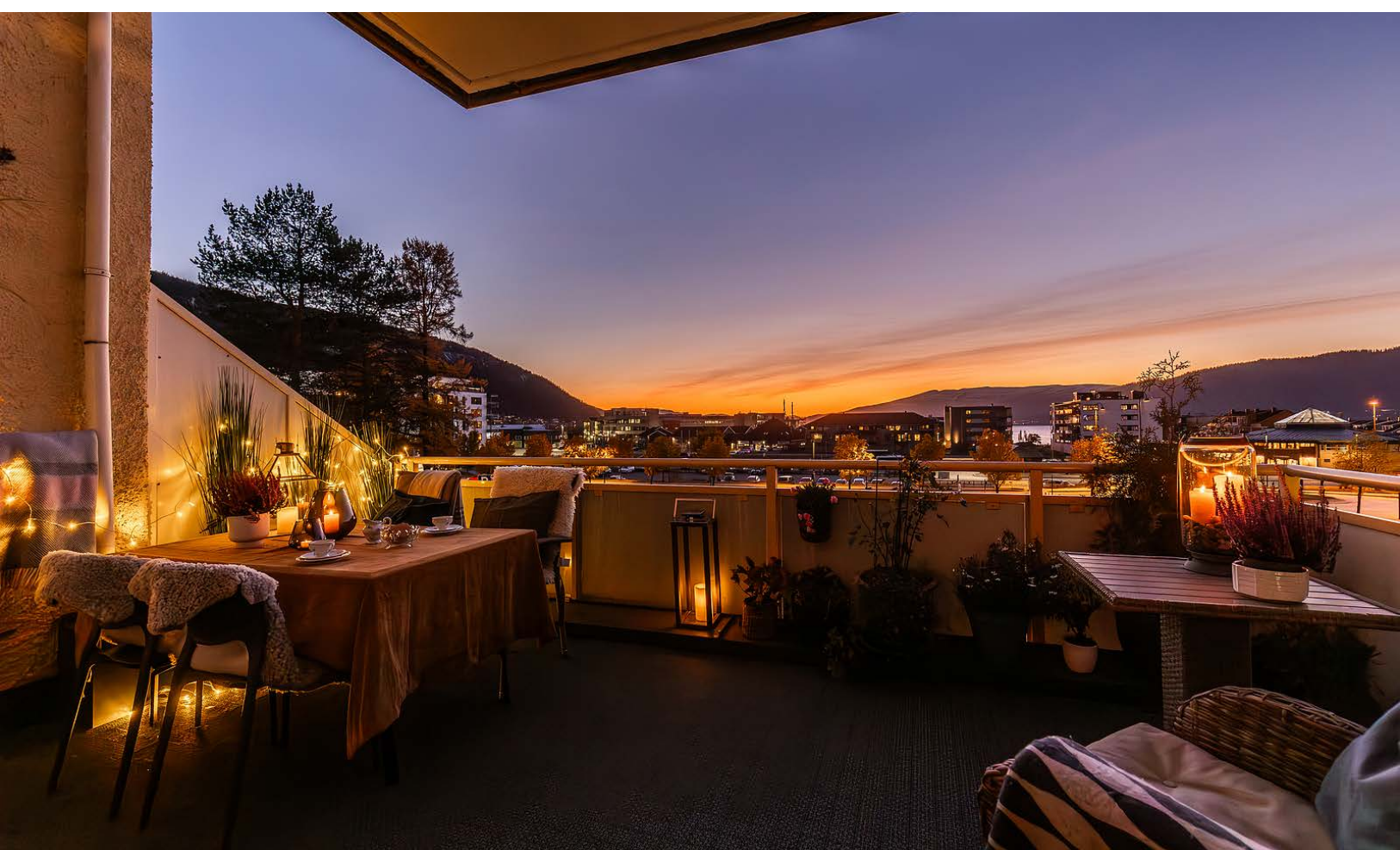
13.11.2023







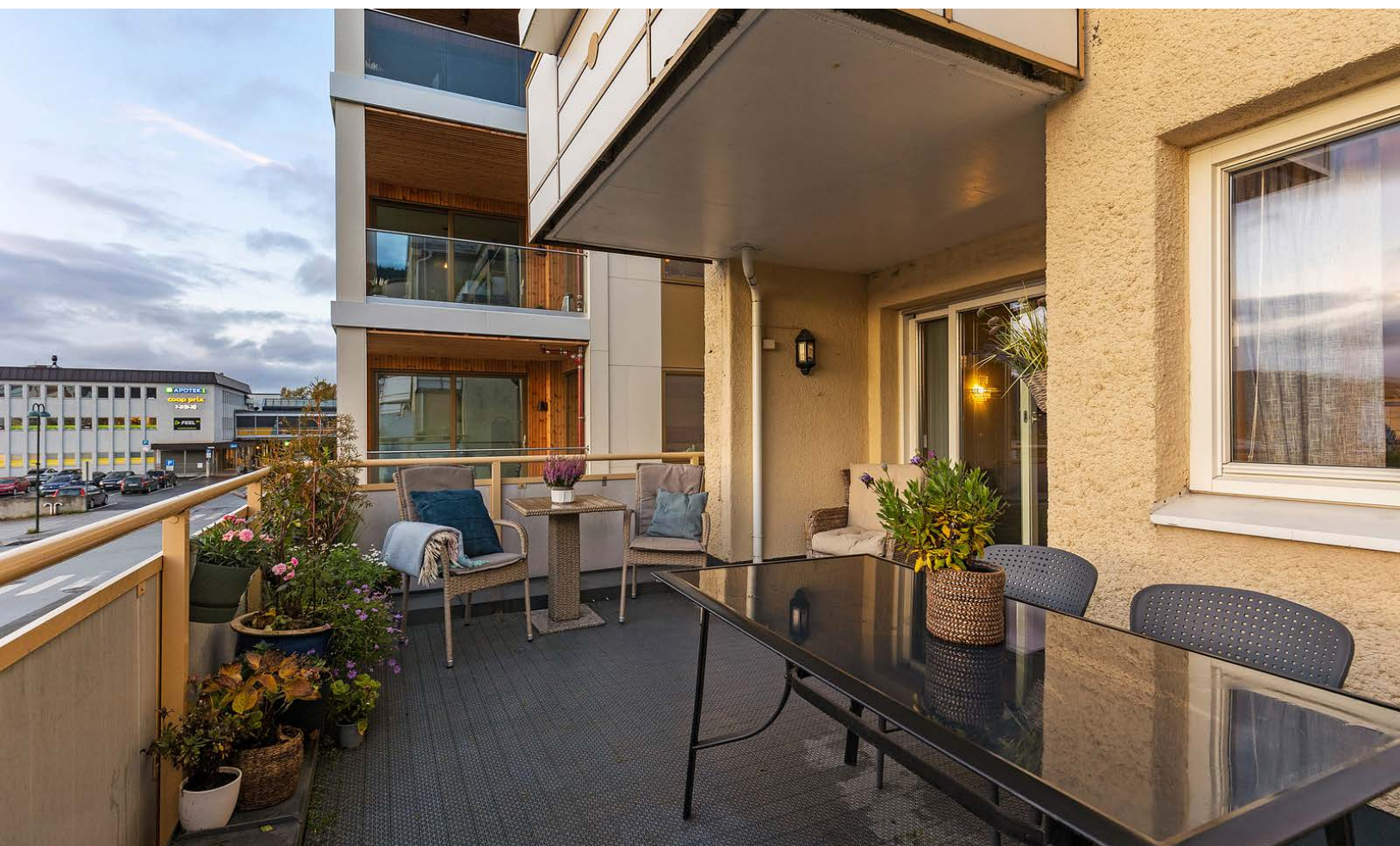




























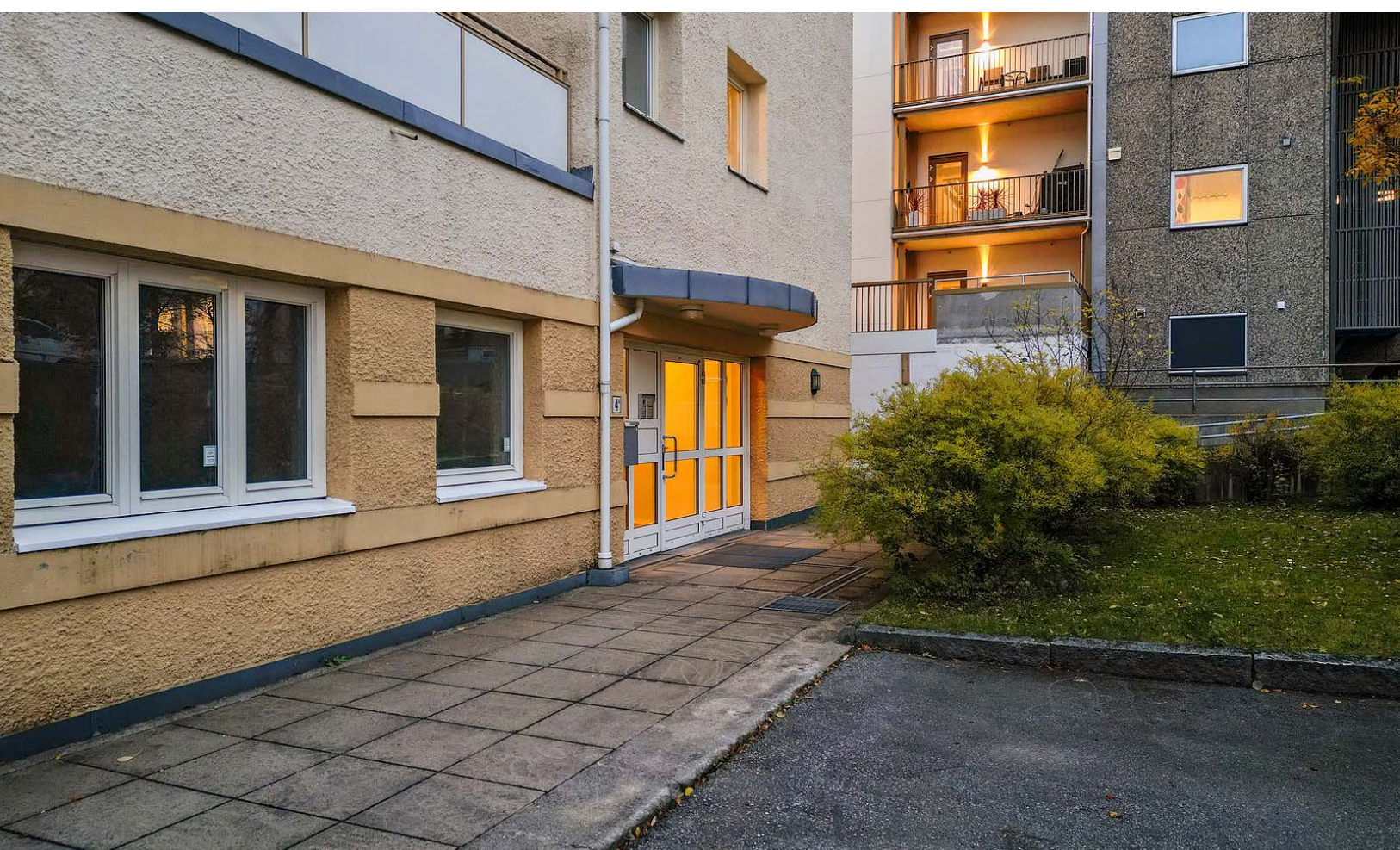
























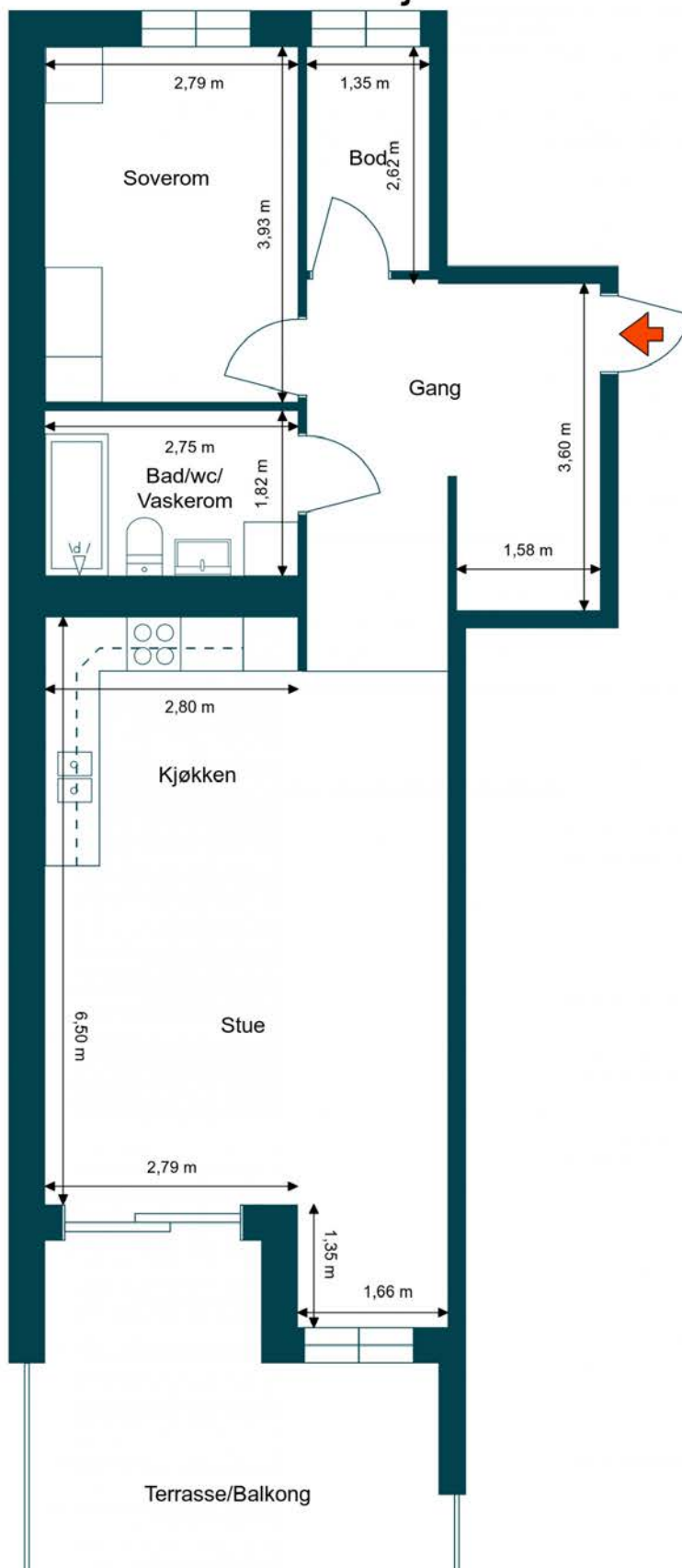






# Fridtjof Nansens gate 4A

## 2. etasje





# Fridtjof Nansens gate 4A

## 2. etasje



# Vedlegg



# Tilstandsrapport

📍 Fridtjof Nansens gate 4 A, 8622 MO I RANA

📖 RANA kommune

# gnr. 20, bnr. 534

# Andelsnummer 12

## Markedsverdi

**3 000 000**

Areal (BRA): 2-roms andelsleilighet i boligblokk 65 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.09.2023

Rapportdato: 03.11.2023

Oppdragsnr.: 12315-1749

Referansenummer: NY1360

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Ørjan Klausen



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 takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

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

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

## Verdi Eiendomstakst

Verdi Eiendomstakst AS ble grunnlagt i 2011. Den gang da som nå, med tydelige verdier og en grunnleggende visjon om å hjelpe folk på Helgeland med en trygg bolighandel. Dette slik at reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker IKKE oppstår i etterkant av eierskiftet.

Hele Helgeland er vårt geografiske område, og vi er i dag lokalisert i Mo i Rana.

Hvis du ønsker å lese mer om oss kan du gjerne besøke vår nettside [www.vet.no](http://www.vet.no).



Rapportansvarlig



Dag Ottar Mikalsen  
Uavhengig Takstingeniør  
[dagottar@vet.no](mailto:dagottar@vet.no)  
411 11 466

Medansvarlig



Jørgen Kulstad  
Uavhengig Takstingeniør  
[jorgen@vet.no](mailto:jorgen@vet.no)  
483 05 020





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### 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

Takstmannen bemerker at alle bygningsdeler ikke er medtatt i denne rapporten ettersom utvendige forhold faller inn under borettslagets vedlikeholdsansvar. Dette gjelder i hovedsak forhold som tak, yttervegger, grunnmurer, drenering og tomteforhold.

### Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 65 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 65 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 3 200 000         |

### Arealer

[Gå til side](#)

#### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

##### 2-roms andelsleilighet i boligblokk

| ETASJE     | TOTALT    | P-ROM     | S-ROM    |
|------------|-----------|-----------|----------|
| Etasje     | 65        | 58        | 7        |
| <b>Sum</b> | <b>65</b> | <b>58</b> | <b>7</b> |

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 650 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### 2-roms andelsleilighet i boligblokk

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

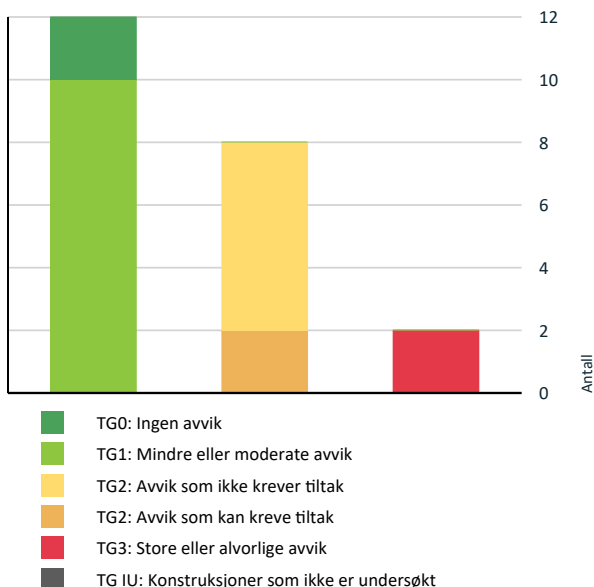
Det foreligger godkjente bygningstegninger som i all hovedsak stemmer med dagens bruk. Det bemerkes at deler av gang/entré (p-rom) er bygget om og benyttes som garderobe (s-rom).

Anbefaling:

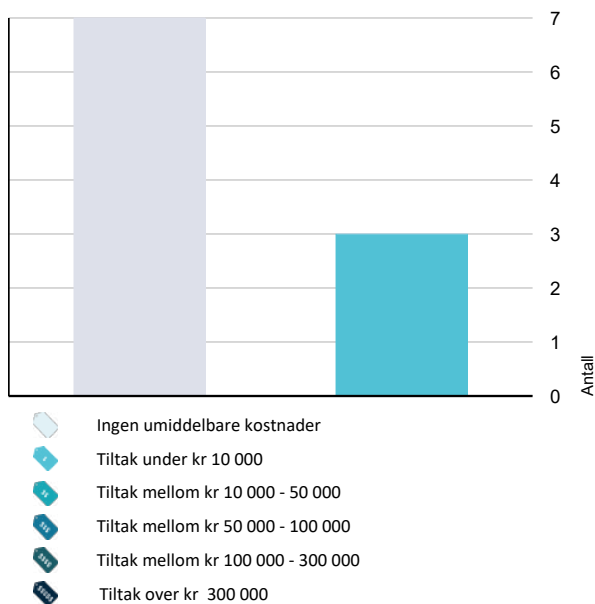
- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke Rana kommune om bruksendring/godkjenning av søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

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

### 2-roms andelsleilighet i boligblokk

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



##### Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Felles el-skap plassert i felles trappegang.  
Automatsikringer og måler.  
3x40 amp hovedsikring.



Kostnadsestimat: Under 10 000

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



##### Våtrom > Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.



Kostnadsestimat: Under 10 000

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



##### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Balkongdør er noe utvendig værslitt, eier opplyser at det er noe trekk fra balkongdøren.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



##### Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Parkett har en del slitasje (hakk etter piggsko/brodde).



# Sammendrag av boligens tilstand



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



**Våtrom > Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater  
Gulv**

[Gå til side](#)

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



**Våtrom > Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk,  
membran og tettesjikt**

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



**Tekniske installasjoner > Vannbåren varme**

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## 2-ROMS ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK



**Byggeår**  
1999

**Kommentar**  
Boligen ble godkjent 02.07.1997 og fikk utstedt midlertidig brukstillatelse 26.04.1999.

**Anvendelse**  
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

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

**Vedlikehold**  
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Vinduer

TG 1

Malte aluminiumskledde vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.  
Det bemerkes at vinduer og dører inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

### Dører

TG 2

Inngangsdør: Malt isolert dør av tre.  
Balkongdør: Malt isolert skyvedør av tre med 2-lags isolerglassfelt.  
Det bemerkes at vinduer og dører inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.



Terrassedør er noe utvendig værslitt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør er noe utvendig værslitt, eier opplyser at det er noe trekk fra balkongdøren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bemerkes at dører inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar, ta kontakt med borettslaget angående avvik på døren.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Vestvendt balkong på ca. 17 m2 med tett rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm.  
Adkomst via dør fra stuen.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## INNENDIG

### Overflater

TG 2

Gulv er dekket med parkett og belegg.

Vegger er dekket med tapet og malt strie.

Himlinger er av malt betong.

# Tilstandsrapport



Det er en del hakk/riper i parkett.



Det er en del hakk/riper i parkett.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkett har en del slitasje (hakk etter piggsko/brodde).

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Umiddelbare tiltak ansees ikke som nødvendig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskille/gulv av betong.

## Radon

TG 2

Det er ikke utført radonmåling. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i boliger/boenheter som leies ut. I boliger eller utleiedeler som ikke leies ut, er det per i dag ingen krav til radonmåling. Det anbefales å utføre radonmåling for å fastslå radonnivået i inneluften, det er for øvrig enkelt og rimelig og utføre radonmåling. Takstmannen kan om ønskelig bistå med målinger.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Innvendige dører

TG 1

Malte speildører.



Terskel på dør til badet er todelt.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### Generell

Baderommet er fra byggeår.

Ingen dokumentasjon foreligger.

### ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger er tekket med fliser.

Himlingen er av malt betong.



Det er registrert noe sprekker i fuger.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

## Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### ETASJE > BAD/WC/VASKEROM



# Tilstandsrapport

## Overflater Gulv

TG 2

Gulv er dekket med fliser.  
Gulvet har fall mot sluk.  
Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.



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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

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.  
Hvis hele flisen ikke har kontakt med underlaget, og luftlommer oppstår blir dette kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.  
Vær oppmerksom ved bruk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Kontroll av sluk.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Servant med ett-greps blandebatteri.  
Laminert skrog med laminerte fronter.  
Speilskap montert over servanten.  
Gulvmontert toalett (dagens toalett er et toalett fra hjelpemiddelsentralen, tidligere toalett vil bli tilbaketmontert før salg).  
Dusjvegg og veggmontert blandebatteri.  
Opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

## Ventilasjon

TG 1

Baderommet har mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under døren.

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er ikke foretatt da fuktmåling i konstruksjonen er mulig gjennom inspeksjonsluke bak komfyren på kjøkkenet.  
Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier i konstruksjonen.



Fuktmåling i konstruksjon via inspeksjonsluke bak komfy.

## KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

## Overflater og innredning

TG 1

Laminerte skrog med slette fronter.  
Laminerte benkeplater.  
Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.  
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.  
Opplegg for oppvaskmaskin.

# Tilstandsrapport



Kontroll av røropplegg.

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Avtrekk

TG 1

Mekanisk avtrekk over komfyren.



Kontroll av avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 3

Vannledninger av kobber.

Det bemerkes at halvparten av forventet levetid på vannledninger nærmer seg.



Vannrør av kobber, innvendig hovedstoppekran ble ikke lokalisert ved befarig.

### Vurdering av avvik:

- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør i leiligheten er av plast.

Det bemerkes at halvparten av forventet levetid på avløpsrør nærmer seg.

### Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.

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

### Varmtvannstank

TG 1

Leiligheten har sentralt varmtvannsberedning via fjernvarme.

### Vannbåren varme

TG 2

Leiligheten har vannbåren varme via radiatorer. Disse blir varmet opp via fjernvarme.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det bemerkes at fyringsanlegget er borettslagets vedlikeholdsansvar.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### Elektrisk anlegg

TG 3

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

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

# Tilstandsrapport

Felles el-skap plassert i felles trappegang.  
Automatsikringer og måler.  
3x40 amp hovedsikring.

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 oppdatert? (årstall)  
**El-installasjonen er fra byggeår.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Samsvarserklæring er ikke fremvist**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei Samsvarserklæring foreligger ikke.**
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 06.07.2023. Det ble avdekket feil som ikke er bekreftet utbedret.**
6. Forekommer det 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja**

**Det foreligger tilsynsrapport fra DLE der det ble avdekket feil som ikke er bekreftet utbedret (TG3).  
Nevnte avvik må utbedres av godkjent elektrovirksomhet og bekreftes til DLE.**



Kontroll av el-skap.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Branntekniske forhold

**TG 0**

Boligen virker og være 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 brannslukningsutstyr 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**



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

**65 m<sup>2</sup>/58 m<sup>2</sup>**

2-roms andelsleilighet i boligblokk: Entré, Soverom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Bod, Garderobe

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 3 000 000**

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

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

## Teknisk verdi andelsbolig

**Kr 3 650 000**

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

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

## Markedsverdi uten fradrag

**3 200 000**

|                                |   |         |
|--------------------------------|---|---------|
| Tillegg for andel fellesformue | + | 3 946   |
| Frادrag for andel felles gjeld | - | 196 583 |

## Konklusjon markedsverdi

**3 000 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er 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/salgverdi. Dette til orientering.

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                                    | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS      | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|----------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Sørlandsveien 62 ,8624 MO I RANA<br>46 m <sup>2</sup> 2001 1 sov         | 02-05-2023 | 2 850 000 | 2 850 000 | 94 283    | 2 944 283 | 64 006              |
| 2 Sørlandsveien 54 ,8624 MO I RANA<br>71 m <sup>2</sup> 2014 2 sov         | 04-02-2023 | 2 800 000 | 2 600 000 | 1 850 000 | 4 450 000 | 62 676              |
| 3 Sørlandsveien 62 ,8624 MO I RANA<br>45 m <sup>2</sup> 2001 1 sov         | 23-03-2023 | 2 600 000 | 2 600 000 | 77 505    | 2 677 505 | 59 500              |
| 4 Fridtjof Nansens gate 4A ,8622 MO I RANA<br>61 m <sup>2</sup> 1999 1 sov | 11-01-2023 | 3 100 000 | 3 000 000 | 221 824   | 3 221 824 | 52 817              |
| 5 Fridtjof Nansens gate 4A ,8622 MO I RANA<br>63 m <sup>2</sup> 1999 1 sov | 08-03-2023 | 3 100 000 | 3 100 000 | 209 141   | 3 309 141 | 52 526              |

### 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.        | 112 236        |
| Normale årlige innvendige vedlikeholdskostnader av leiligheten; beløp estimert av takstingeniøren: | Kr.        | 7 000          |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>                                                             | <b>Kr.</b> | <b>119 000</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### 2-roms andelsleilighet i boligblokk

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 3 750 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 700 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - 2-roms andelsleilighet i boligblokk</b>                                             | <b>Kr.</b> | <b>3 050 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 050 000</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.        | 600 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>600 000</b> |

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

## 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.

## Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

## Arealer i boliger kan deles inn i følgende arealtyper

|                                         |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal                      | BRA-i | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                                                                                                                                                                                                                           |
| Eksternt bruksareal                     | BRA-e | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong mv                   | BRA-b | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong                                                                                                               |
| Terrasse- og balkongareal / Åpent areal | TBA   | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.               |



### Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$

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



### Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. **Arealet angis med en desimal**, og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

## 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.

## Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

# Arealer

## 2-roms andelsleilighet i boligblokk

| Etasje | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |       |       |                                                    |                       |
|--------|-------------------------------|-------|-------|----------------------------------------------------|-----------------------|
|        | Totalt                        | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM)                                | Sekundærareal (S-ROM) |
| Etasje | 65                            | 58    | 7     | Entré/gang, Soverom, Bad/wc/vaskerom, Stue/kjøkken | Bod , Garderobe       |
| Sum    | 65                            | 58    | 7     |                                                    |                       |

## Ny arealstandard

| Etasje  | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            |     |                   |
|---------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|-------------------|
|         | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Åpent areal (TBA) |
| Etasje  | 65                            | 5                           |                            | 70  | 17                |
| SUM     | 65                            | 5                           |                            |     | 17                |
| SUM BRA | 70                            |                             |                            |     |                   |

### Kommentar

I tillegg har leiligheten en bod på ca. 4,6 m<sup>2</sup> i parkeringskjelleren. Dette arealet er ikke medtatt i den nåværende arealoppstillingen iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014, men benevnt og som BRA-e i den nye arealoppstillingen som gjelder fra 01.01.2024. Arealet her er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i tråd med de nye arealretningslinjene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det foreligger godkjente bygningstegninger som i all hovedsak stemmer med dagens bruk. Det bemerkes at deler av gang/entré (p-rom) er bygget om og benyttes som garderobe (s-rom).

Anbefaling:

- Verdi EiendomsTakst AS anbefaler å søke Rana kommune om bruksendring/godkjenning av søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

### 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

*Kommentar:* Det er utført endringer på badet i form av ny dusjløsning og nytt toalett. Arbeidene er utført av firma/fagfolk.

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede          | Rolle         |
|-----------|--------------------|---------------|
| 22.9.2023 | Dag Ottar Mikalsen | Takstingeniør |
|           | Jørgen Kulstad     | Takstingeniør |
|           | Peder Martin Olsen | Kunde         |
|           | Gerd Irene Olsen   | Kunde         |
|           | Jan Terje Olsen    | Rekvirent     |

### Matrikkeldata

| Kommune   | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|-----------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 1833 RANA | 20   | 534  |      | 0    | 1484.7 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Fridtjof Nansens gate 4 A

#### Hjemmelshaver

Hjemmelshaver av bygningsmasse: Fridtjof

Nansensgate borettslag

Hjemmelshaver av andel: Gerd Irene Olsen

### Andelsobjekt

| Boligselskap                       | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører   | Eier av adkomstdokumenter |
|------------------------------------|-----------|-----------|--------------------|---------------------------|
| /FRIDTJOF NANSENGATE<br>BORETTSLAG | 980397440 |           | MOBO Helgeland BBL | Olsen Gerd Irene          |

### Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Pålydende | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue | Andel fellesgjeld     |
|--------------|-----------|----------------------|--------------------|-----------------------|
| 12           | 100       | 585 000              | 3 946              | 196 583    25.09.2023 |

## Årsregnskap

|                      |         |                                       |                                   |
|----------------------|---------|---------------------------------------|-----------------------------------|
| Regnskapsår          | 2022    | Samlet aksjekapital:                  | 1 800                             |
| Omløpsmidler:        | 413 436 | Samlet innskuddskapital:              | 14 798 000                        |
| Kortsiktig gjeld (-) | -       | 320 695                               | Langsiktig gjeld (+): + 3 853 010 |
| Disponible midler:   | 92 741  | Langsiktig gjeld og innskuddskapital: | 18 651 010                        |

### Kommentar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Mo i Rana, i Rana kommune - Norges 4. største kommune i landareal. Mo i Rana er et knutepunkt og kommunikasjonscenter på Nord-Helgeland, med jernbane, flyplass og europaveiforbindelse mellom nord-sør og øst-vest. Mo i Rana er også det industrielle tyngdepunkt i Nord-Norge, og huser en av landets største industriparker og skipshavn. Sentrum av Mo m/ omegn byr på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høyskoler m.m. Rana og Helgeland er videre kjent for sin mangfoldige og flotte natur både ved kysten og til fjells. Rett nordøst for sentrumskjernen ligger Klokkehagen Elvepark med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Mofjellet i sør ligger også i gangavstand fra sentrum og kan bl.a. bestiges via Finnsetvegen tursti med start i Fageråsen.

- Respektive eiendom ligger i Fridtjof Nansens gate 4 A - en boligblokk like sørøst for sentrumskjernen. Fra boligen er det kun om lag 2-300 meter til sentrumskjernen/gågata.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

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

### Tilknytning avløp

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

### Regulering

Området er regulert til annet kombinert formål iht. reguleringsplan for "Sentrum sør", plan-ID 2077. Ikrafttredelse 18.06.1996.

### Om tomten

Eiet tomt på 1484,7 m2. Tomten er felles for borettslaget.

### Kommuneplan

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

Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

### Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

### Heftelser

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

Det er to måter å avklare forkjøpsrett på.

#### Forhåndsavklaring:

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

#### Fastprisavklaring:

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

### Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en boligblokk fra 1999, bygd over 5 plan.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende blokkbebyggelse og næringsbygg.

### Oppvarming

Boligen blir varmet opp med fjernvarme via radiatorer.

### Parkering

Parkering på angitt plass i felles parkeringsgarasje.

Det bemerkes at parkeringsplassen er noe smal (kun 2,19 meter bred mellom endevegg og søyle). I henhold til Byggforsks seriens norm for parkeringsplasser og garasjeanlegg, som også plan- og bygningsloven henviser til, så skal minimums bredde på en slik parkeringsplass være 2,3 meter. I tillegg anbefales det et breddetillegg på 0,5 meter ved endevegger, som her.

Parkeringsplassens areal utgjør ca. 11,5 m<sup>2</sup>

### Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt plate, grunnmur/kjelleryttervegger av betong. Etasjeskiller av betong.

Yttervegger av betong som er utvendig pusset.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med båndtekkning.

### Felleskostnader

Månedlige fellesutgifter til borettslaget er på kroner 9 353,-.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 0        | 1998 |

## Forsikring

| Selskap            | Avtalenr     | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|--------------------|--------------|------|----------------|--------------|
| If Skadeforsikring | SP0000563261 |      |                |              |

### Kommentar

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



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                | Dato       | Kommentar                                                                    | Status           | Sider | Vedlagt |
|----------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring              | 11.10.2023 | Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.                     | Gjennomgått      | 5     | Nei     |
| Ambita                     | 02.10.2023 | Samlet dokumentasjon fra Ambita og MOBO.                                     | Gjennomgått      | 45    | Nei     |
| Helgeland Kraft AS (Linea) | 02.10.2023 | Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg. | Gjennomgått      | 1     | Ja      |
| Ordregrunnlag              |            |                                                                              | Ikke gjennomgått | 0     | 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og 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. Straktiltak 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 gis sjablongmessig anslag.

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

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

## PRESISERINGER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/)

## 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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NY1360>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Gerd Irene Olsen  
Fridtjof Nansens Gate 4 A

8622 MO I RANA

## **Forespørsel om elektrisk anlegg i Fridtjof Nansens gate 4 A, 8622 MO I RANA.**

Navn nettkunde: FRIDTJOF NANSENSGATE BORETTSLAG  
Målernummer: 6970631403991125  
Anlegget ble sist kontrollert: 06.07.2023  
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil som ikke er bekreftet utbedret.

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

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

Med hilsen  
Det lokale eltilsyn

*Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur*

Ketil Olsen  
Tilsynsleder

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |              |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|
| Meglerfirma                                                         |              |
| Aktiv EM Mo i Rana                                                  |              |
| Oppdragsnr.                                                         |              |
| 1802230168                                                          |              |
| Selger 1 navn                                                       |              |
| Gerd Irene Olsen                                                    |              |
| Gateadresse                                                         |              |
| Fridtjof Nansens gate 4A                                            |              |
| Poststed                                                            | Postnr       |
| 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                                                                  | 2023         |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |              |
| Antall år                                                           | 0            |
| Antall måneder                                                      | 8            |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |              |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |              |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |              |
| Forsikringsselskap                                                  | Fremtid      |
| Polise/avtalnr.                                                     | 629675300006 |

Document reference: 1802230168

## 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

Initialer selger: GIO

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 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
- 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
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse
- 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
- 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
- 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

Document reference: 1802230168



- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 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

**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 skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1802230168

## Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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.
- ☐ 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                                 |
|------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Gerd Irene Olsen | e2eb5b544f00c458a90dee<br>6cf138e41b62126605 | 05.10.2023<br>19:17:30 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1802230168

- 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>



**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Ola Wiik Søberg

Dato utkjørt: 25.09.23 Side 1 av 3

|                                     |                  |                       |                          |            |
|-------------------------------------|------------------|-----------------------|--------------------------|------------|
| Fridtjof Nansensgate borettslag     | <b>Vår ref.:</b> | 36/12                 | <b>Fødselsdato eier:</b> | 03.05.1945 |
| Fridtjof Nansens Gate 4 A           | <b>Type:</b>     | Borettslag tilknyttet |                          |            |
| 8622 MO I RANA                      | <b>Eiere:</b>    | Gerd Irene Olsen      |                          |            |
| <b>Organisasjonsnr:</b> 980 397 440 | <b>Andelsnr:</b> | 012                   |                          |            |

**1: Fellesutgifter****Tot. innev. måned: 9 353**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

|                 |                                                       |       |
|-----------------|-------------------------------------------------------|-------|
| Fellesutgifter: | Fellesutgifter                                        | 5 761 |
|                 | Andel avdrag Husbanken                                | 1 945 |
|                 | A-konto avdrag DNB                                    | 36    |
|                 | A-konto rente Husbanken                               | 481   |
|                 | A-konto renter DNB                                    | 11    |
| Måler:          | Strøm Fridtjof Nansensgate: 36/12-NJ020149 ( 1 - 12 ) | 358   |
| Objekt:         | Sentralvarme leil. 12 ( 56 - 4 )                      | 761   |

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.

Ved salg avregnes renter og avdrag på finansdel

Avregning måler - husk avlesning

**3: Fellesgjeld**

|                            |              |                         |           |
|----------------------------|--------------|-------------------------|-----------|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 196 583      | Gjeld siste årsoppg.:   | 221 103   |
| Klient ajourf. lån:        | 3 537 320,51 | Klient gj. s. årsoppg.: | 1 837 057 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 53878007405, DNB Bank ASA

Serielån, 2 terminer per år.  
Rentesats per 25.09.2023: 5.4% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 12  
Saldo per 25.09.2023: 255 047  
Andel av saldo: 2 605  
Første termin/første avdrag: 30.06.2010 ( siste termin 30.06.2029 )  
Flytende rente  
IN-lån som kan individuelt nedbetales i hh. til avtale.

Lånenummer: 15308889, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.  
Rentesats per 25.09.2023: 3.39% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 13  
Saldo per 25.09.2023: 676 374  
Andel av saldo: 169 094  
Første termin/første avdrag: 01.07.2013 ( siste termin 01.01.2030 )  
Flytende rente endr. hver 2 mnd  
IN-lån som kan individuelt nedbetales i hh. til avtale.

Lånenummer: 12132025876, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.  
Rentesats per 25.09.2023: 5.4% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 34  
Saldo per 25.09.2023: 584 910  
Andel av saldo: 24 885  
Første termin/første avdrag: 30.12.2015 ( siste termin 30.06.2040 )  
Flytende rente  
Diverse vedlikehold

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Ola Wiik Søberg

Dato utkjørt: 25.09.23 Side 2 av 3

|                                     |                                    |                                     |
|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Fridtjof Nansensgate borettslag     | <b>Vår ref.:</b> 36/12             | <b>Fødselsdato eier:</b> 03.05.1945 |
| Fridtjof Nansens Gate 4 A           | <b>Type:</b> Borettslag tilknyttet |                                     |
| 8622 MO I RANA                      | <b>Eiere:</b> Gerd Irene Olsen     |                                     |
| <b>Organisasjonsnr:</b> 980 397 440 |                                    |                                     |

**4: Særskilte opplysninger**

Klausuler: Forkjøpsrett for MOBO medlemmer, Regler om husdyr  
Styreleder: Anne Marie Thomassen  
Adresse: Fridtjof Nansens Gate 4 A  
Postnr/-sted: 8622 MO I RANA  
Telefon: Mob.: 91646997  
E-post: annemor.thomassen@jcloud.com

**6: Ligning - 2022**

|               |       |           |         |                  |     |
|---------------|-------|-----------|---------|------------------|-----|
| Annen formue: | 3 946 | Gjeld:    | 221 103 | Andre inntekter: | 132 |
|               |       | Utgifter: | 3 094   |                  |     |

**7: Pålydende**

|            |     |                       |         |
|------------|-----|-----------------------|---------|
| Pålydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 585 000 |
| Andelsnr:  | 012 | Partialobligasjonsnr: | 012     |

**8: Bygning/eiendom**

Byggeår: 1999  
Gårds/bruksnr: 20/534  
Bygningstype: Lav blokk m/heis  
Feste/eiet tomt: Eiet  
Tomteareal: 1486

**9: Forsikring**

|              |                    |           |              |
|--------------|--------------------|-----------|--------------|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring | Polisenr: | SP0000563261 |
|--------------|--------------------|-----------|--------------|

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

|                     |                                |                     |                |        |       |
|---------------------|--------------------------------|---------------------|----------------|--------|-------|
| Ferdigstilt:        | 26.04.1999                     | Første innflytting: | 26.04.1999     | SSBnr: | H0203 |
| Etasje:             | 2                              | Oppvarmingstype:    | Uspesifisert   |        |       |
| Heis:               | Ja                             |                     |                |        |       |
| Parkeringsstype:    | Felles garasjeanlegg           |                     |                |        |       |
| Systemlås:          | Ja                             | Antall rom:         | 2              |        |       |
| Husdyrhold:         | Ja                             | Oppr. antall rom:   | 2              |        |       |
| Livsløp standard:   | Ja                             | Kategori:           | 2-roms i blokk |        |       |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Andelseiere i borettslaget |                     |                |        |       |
|                     | 2 - Felles ansiennitet         |                     |                |        |       |
|                     | 2 - Medlem i MOBO              |                     |                |        |       |

**Fasiliteter:**

Kabel-TV: Signal Bredbånd AS - Altibox-avtale. Dekoder følger leilighet ved salg, selger må si opp sin tilknytning ved flytting. Ny beboer må betale kr 500 for tilknytning Signal Bredbånd.

Vaktmester v/Boligservice 1 dag pr. uke.

Felles innkjøp av strøm til andelseierne. Strømmåler må avleses ved salg/overdragelse

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ola Wiik Søberg

Dato utført: 25.09.23 Side 3 av 3

Fridtjof Nansensgate borettslag

**Vår ref.:** 36/12

**Fødselsdato eier:** 03.05.1945

Fridtjof Nansens Gate 4 A

**Type:** Borettslag tilknyttet

8622 MO I RANA

**Eiere:** Gerd Irene Olsen

**Organisasjonsnr:** 980 397 440

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Stipulert strøm.

Garasjeplass.



# VEDTEKTER

For Fridtjof Nansensgate borettslag org nr. 980 397 440

tilknyttet  
AL Mo og Omegn boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 17.09.98, sist endret den 19.05.05

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

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

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

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

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

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

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

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

## **4. 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.

## **4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

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

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

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

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

## **5. Vedlikehold**

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

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

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



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

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

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

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

(7) Andelseierne har ansvaret for å foreta snørydding på balkonger når det oppstår store snømengder.

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

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

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

### **8-1 Styret**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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



(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

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

### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare 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.

# HUSORDEN

FOR

## FRIDTJOF NANSENGATE BORETTSLAG A/L

Hver enkelt borettsshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordnen blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordnen inneholder ikke bare plikter, vær merksam på at den skal sikre borettsshaverne orden, ro og hygge i hjemmene.

### ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Ingen må sette i fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i trapperom eller ganger. Heller ikke må det settes kjøretøyer e.l fremfor inngangene og nedkjørselen til garasjeanlegget. Vern om plenen og beplantninger. Kast ikke mat ut av vinduet til fuglene, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Balkongbrystninger og vinduer må ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær. Risting av tøy i trappegangene er forbudt. Flaggstenger, markiser, skilter, blomsterkasser e.l. må ikke settes opp uten godkjenning fra styret.

Entredører holdes lukket. Inngangsdører og dører til trappegang holdes lukket.

Heisen er et nødvendig trafikkmiddel for så vel borettsshaverne som besøkende og må kun brukes som forskrevet. La ikke barna legge unødvendig beslag på den.

La aldri små barn være alene i garasjekjeller, og bruk aldri bart lys i kjelleren. Tenn ikke mer lys enn nødvendig og sluk lyset etter bruken.

### REGLER OM RO I LEILIGHETEN

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23:00 til 06:00. Se til at barna ikke leker eller støyer i trapperommene og at dører til entreer og trapperom lukkes igjen uten støy.

Sang og høylydt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 08:00. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20:00 på søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med samtykke fra borettsshaverne i leiligheter over, under og ved siden av.

*Det er ikke tillatt å holde hund eller katt.*

### SØPPEL OG RENHOLD

All søppel pakkes godt inn og bringes til felles søppelbod i bakhagen.

Borettsshaverne skal vaske fellesareal i sin etasje etter tur hver sin uke, som fellesareal regnes mellom-gangen i hver etasje.

Trappen, inngangspartiet og heisen vaskes av vaktmesteren.

### LUFTING

Leilighetene luftes best ved å sette opp vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk en kort tid av gangen og ved ellers å bruke friskluftventiler. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

### BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER

La aldri barn være alene på wc og stå ikke på lokket eller setet. Det må brukes klosettpapir og *uved-kommende ting må ikke kastes i klosettet.*

Alle innredninger og alt utstyr ellers må behandles forsiktig. La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. For å unngå sjenerende sus i ledningene bør en kran aldri skrues helt opp. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Skyll en gang i blant med sodavann for at avløpsrørene ikke så lett skal stoppes til.

Hvis et rør springer og stoppkranen ikke kan bli stengt med det samme, surses et håndkle eller liknende rundt stedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask, slik at vannet kan samles opp.

### VEGGDYRKONTROLL

Borettsshaveren må straks melde fra til MOBO hvis det merkes veggdyr, kakelakker e.l. i leiligheten. MOBO skal ha anledning til uhindret å foreta inspeksjon i enkelte eller alle leiligheter for å konstatere om det er veggdyr eller annet utøy.

Påse at det som bringes inn i leiligheten er rent og fri for veggdyr og annet utøy.

Det må vises særlig forsiktighet når framleiere bringer med seg egne møbler og annet.

Hvis det er påvist veggdyr eller annet utøy i en leilighet, må borettsshaveren for egen regning gjøre det nødvendige for å få leiligheten rengjort og ellers rette seg etter de pålegg MOBO kommer med for å få gjort dette.

### FRAMLEIE

Framleie må godkjennes. Borettsshaveren har ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller borettsshaverne får av hans framleier. Framleiere må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

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

## **TIL ANDELSEIERNE I FR.NANSENGATE BORETTSLAG**



***Ta deg tid til å se deg omkring...  
-livet er for kort til bare å tenke på seg selv.***

## **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING**

***onsdag 15.mars 2023  
Kl. 17.00 på Scandic Meyergården hotel***

### **INNHold :**

- Saksliste***
- Årsrapport***
- Årsregnskap 2022 m/noter***
- Revisors beretning***





## **Innkalling til generalforsamling i Fridtjof Nansensgate borettslag**

Det innkalles til ordinær generalforsamling onsdag 15.03.2023 17:00 i Meyergården hotel

### **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 2022 med revisors beretning**

#### **4 Inkomne saker**

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

- 5.1 Styremedlem for 2 år
- 5.2 Varamedlem for 1 år
- 5.3 Valgkomite for 1 år
- 5.4 Delegerte til MOBO's generalforsamling med varadelegerte

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

## **1. Konstituering**

### **1.1 Valg av møteleder**

### **1.2 Valg av sekretær**

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

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

### **1.4 Registrering av stemmeberettigede**

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

### **1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste**

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

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

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

## **3. Årsregnskap 2022 med revisors beretning**

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes.

## **4. Inkomne saker**

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

### **5.1 Styremedlem for 2 år**

På valg er:  
Arvid Georg Førnes

### **5.2 Varamedlem for 1 år**

På valg er:  
  
Eirik Kristiansen Flatås

### **5.3 Valgkomite for 1 år**

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

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

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

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden tirsdag 24.05.2022 til onsdag 15.03.2023.

# Årsrapport Fridtjof Nansensgate borettslag 2022

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Anne Marie Thomassen  
Styremedlem, Arvid Georg Førnes  
Styremedlem, Erling Steinar Johansen  
Varamedlem styre, Eirik Kristiansen Flatås

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

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

## Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

### Aktiviteter 2022

Opplegg av elektrisk infrastruktur for ladning av el-biler. Ikke tilkoblet spenning grunnet manglende utstyr: Firma Effekt AS står for installasjon.

Opprettet IK-avtale for el-opplegg fellesrom. 3-årig intervall.

Opprettet IK-avtale for brannalarm, nødllys. 1-årig intervall.

Montert brannspjeld i åpning mellom el.rom - garasje. Pålegg Linea AS

Renset utvendig sandfangkum og renner, samt innvendige sandfangrenner og sandfang i garasjegolv. ( Sugebil)

Montert styring for takvifte , leilighet syd

Malt vegger i inngangsparti, trappeoppgang samt vegger kjellergang.

Malt kjellertrapp og golv i kjellergang, nytt golvbelegg i heis.

Renset golvfliser i inngangsparti og trapper/oppgang.

Opprettet serviceavtale for garasjeport . Windsor AS

Renset takrenner og åpnet tett taknedløp.

Forefallende vedlikeholdsarbeider vedr. heis, belysning, varmeanlegg og bygning.

### Planlagte/ foreslåtte aktiviteter 2023

Kontroll av fjernvarme-installasjon. 2- årig service-avtale med Mo Fjernvarme AS . Arbeidet er på grunn av stort arbeidspress hos Mo Fjernvarme AS forskjøvet til 2023

Avsluttende arbeider med opplegg infrastruktur for ladning av el-biler. Firma Effekt AS

Etablere ny digitale heis-alarmer. ( På grunn av at Telenor kutter ut eksist. telefonlinje)

Etablere avtale med BevarHMS om å foreta internkontroll fellesarealer.

Reparere, event. bygge ny tre-rampe i gangvei ved nedkjørsel til garasje.

Montere sjalusirister i vegg utenfor avtrekksvifter for garasje.

Maling av betongvegger nedkjørsel garasje.

Gjøre visuell kontroll av bandtekking tak.

Innhente pris for montering av branndetektorer i leiligheter tilkoblet eksist. sentral

Rensing og ettersyn av takrenner og nedløp

Generell vedlikehold etter behov

### Lagets drift og økonomi

Fridtjof Nansensgate borettslag består av 18 leiligheter og ligger i Rana kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP0000563261.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Mo i Rana, 07.02.2023

For Styret i Fridtjof Nansensgate borettslag

Anne Marie Thomassen  
Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.02.2023



## Resultatregnskap 2022 Fridtjof Nansensgate borettslag

|                                              | Note | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|----------------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>INNTEKTER</b>                             |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevde felleskostnader                    |      | 1 071 576        | 1 020 600        | 1 071 582        | 1 136 382        |
| Sentralvarmeavgift                           |      | 186 984          | 186 984          | 186 984          | 186 984          |
| Målingsbasert strøm                          |      | 89 481           | 120 949          | 110 000          | 110 000          |
| Motorvarmerleie/lading/park.pl.              |      | 1 820            | 2 520            | 0                | 0                |
| IN andel renter og avdrag                    |      | 184 133          | 181 015          | 322 969          | 322 969          |
| IN-andel avdrag andelseiere                  |      | 305 227          | 305 106          | 0                | 0                |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>1 839 221</b> | <b>1 817 174</b> | <b>1 691 535</b> | <b>1 756 335</b> |
| <b>KOSTNADER</b>                             |      |                  |                  |                  |                  |
| Andre lønnskostnader                         | 1    | 0                | 0                | 2 331            | 2 331            |
| Pensj.kostn., arb.g.avg, sos.kostn.          | 1    | 1 530            | 1 377            | 2 620            | 2 620            |
| Styrehonorar                                 | 2    | 30 000           | 27 000           | 28 000           | 28 000           |
| Avskrivninger                                | 3    | 1 354            | 0                | 4 984            | 4 984            |
| Revisjonshonorar                             | 4    | 4 075            | 3 925            | 4 000            | 4 000            |
| Forretningsførerhonorar                      |      | 78 997           | 78 348           | 80 379           | 80 379           |
| Fakturerte vaktmestertjenester               |      | 9 392            | 16 247           | 15 000           | 15 000           |
| Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester  |      | 1 569            | 1 569            | 2 000            | 2 000            |
| Kontingent boligbyggelag                     |      | 9 600            | 8 400            | 8 400            | 8 400            |
| Drift/vedlikehold                            | 5    | 261 840          | 219 016          | 260 000          | 310 000          |
| Drift/vedlikehold garasjer og motorvarmere   | 5    | 2 895            | 0                | 0                | 0                |
| Drift/vedlikehold heiser                     | 5    | 44 323           | 67 656           | 55 000           | 60 000           |
| Kabel-tv/internett                           |      | 107 784          | 107 784          | 108 000          | 108 000          |
| Forsikringer                                 |      | 111 290          | 104 991          | 111 294          | 117 972          |
| Kommunale avgifter                           |      | 254 971          | 218 620          | 225 557          | 267 991          |
| Fellesstrøm                                  |      | 145 749          | 193 517          | 180 000          | 180 000          |
| Fjernvarme                                   |      | 225 793          | 205 281          | 210 000          | 210 000          |
| Vedlikehold fyanlegg/tineanlegg              |      | 0                | 0                | 15 000           | 15 000           |
| Renhold, fellesareal                         |      | 33 848           | 32 359           | 32 000           | 32 000           |
| Verktøy, driftsmateriell, inventar           |      | 999              | 0                | 2 000            | 2 000            |
| Kontorrekvisita, trykksaker                  |      | 993              | 1 051            | 1 500            | 1 500            |
| Telefon og porto                             |      | 1 339            | 2 992            | 5 000            | 5 000            |
| Andre driftskostnader                        | 6    | 14 648           | 5 256            | 14 900           | 14 900           |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>1 342 989</b> | <b>1 295 389</b> | <b>1 367 965</b> | <b>1 472 077</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>                        |      | <b>496 232</b>   | <b>521 784</b>   | <b>323 570</b>   | <b>284 258</b>   |
| <b>FINANSINNTEKT. OG -KOST</b>               |      |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekter                               |      | 3 110            | 66               | 1 000            | 1 000            |
| Rentekostnader                               |      | 35 375           | 25 146           | 19 516           | 19 516           |
| <b>RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.</b> |      | <b>-32 265</b>   | <b>-25 080</b>   | <b>-18 516</b>   | <b>-18 516</b>   |
| <b>RESULTAT</b>                              |      | <b>463 967</b>   | <b>496 704</b>   | <b>305 054</b>   | <b>265 742</b>   |
| Overført til egenkapital                     |      | 463 967          | 496 704          | 0                | 0                |

**Balanse 2022 Fridtjof Nansensgate borettslag orgnr: 980 397 440**

|                                         | Note | 2022              | 2021              |
|-----------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                        |      |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                    |      |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>              |      |                   |                   |
| Tomt                                    | 7    | 151 100           | 151 100           |
| Bygninger                               | 8    | 26 810 700        | 26 810 700        |
| Andre anleggsmidler                     | 3    | 79 896            | 3                 |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                |      | <b>27 041 696</b> | <b>26 961 803</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                     |      |                   |                   |
| Husleierestanse                         |      | 1 474             | 37 439            |
| Periodisering kostnader                 |      | 169 078           | 152 877           |
| Tilgode av forretningsfører/forv.klient |      | 36 080            | 46 385            |
| Erstatningsmessige skader               |      | 0                 | 59 361            |
| <b>Bankinnskudd</b>                     |      |                   |                   |
| Bankinnskudd                            |      | 206 805           | 292 421           |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                 |      | <b>413 436</b>    | <b>588 483</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>                    |      | <b>27 455 132</b> | <b>27 550 286</b> |

# Balanse 2022 Fridtjof Nansensgate borettslag orgnr: 980 397 440

|                                  | Note      | 2022              | 2021              |
|----------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |           |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |           |                   |                   |
| Andelskapital                    |           | 1 800             | 1 800             |
| Opptjent egenkapital             |           | 8 481 627         | 8 017 660         |
| <b>Sum egenkapital</b>           | <b>9</b>  | <b>8 483 427</b>  | <b>8 019 460</b>  |
| <b>GJELD</b>                     |           |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>          |           |                   |                   |
| Pantelån                         | 10        | 1 837 057         | 2 028 925         |
| Annen langsiktig gjeld           | 10        | 2 015 953         | 2 321 180         |
| Borettsinnskudd                  | 11        | 14 798 000        | 14 798 000        |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>      |           | <b>18 651 010</b> | <b>19 148 105</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>          |           |                   |                   |
| Forskuddsbetalte felleskostnader |           | 6 947             | 7 156             |
| Mellomregning                    |           | 8 137             | 9 403             |
| Leverandørgjeld                  |           | 297 354           | 361 829           |
| Påløpte renter                   |           | 7 258             | 4 334             |
| Annen kortsiktig gjeld           |           | 999               | 0                 |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>      |           | <b>320 695</b>    | <b>382 721</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                 |           | <b>18 971 705</b> | <b>19 530 826</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |           | <b>27 455 132</b> | <b>27 550 286</b> |
| <b>Pantstillelser</b>            | <b>12</b> | <b>18 651 010</b> | <b>19 148 105</b> |

Fridtjof Nansensgate borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

\_\_\_\_\_  
Anne Marie Thomassen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Erling Steinar Johansen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Arvid Georg Førnes  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

### Inntektsføring

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

### Anleggsmidler

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

### Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for påkostninger.

### Fordringer

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

## Verdsettelse tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

## Note 1 - Personalkostnader

|                         | 2022         | 2021         |
|-------------------------|--------------|--------------|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 1 530        | 1 377        |
| <b>Sum</b>              | <b>1 530</b> | <b>1 377</b> |



## Ansatte

Det er ingen ansatte i borettslaget.

## Note 2 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 30 000,-, herav til styreleder kr 15 000,-.

## Note 3 - Eiendeler

|                                      | Ladestasjon el-bil |
|--------------------------------------|--------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 0                  |
| Årets tilgang :                      | 81 250             |
| Årets avgang :                       | 0                  |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 81 250             |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 1 354              |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0                  |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 79 896             |
| Årets avskrivninger :                | 1 354              |
| Anskaffelsesår :                     | 2022               |
| Antatt levetid i år :                | 10                 |

## Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar er kr 4 075,- og er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

## Note 5 - Drift/vedlikehold

|                                              | 2022           | 2021           |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| 6601 Drift/vedlikehold bygg                  | 181 616        | 122 693        |
| 6602 Drift/vedlikehold VVS                   | 32 611         | 58 285         |
| 6603 Drift/vedlikehold elektro               | 19 067         | 25 160         |
| 6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg      | 18 546         | 12 878         |
| 6630 Egenandel forsikringsskader             | 10 000         | 0              |
| 6607 Drift/vedlikehold garasjer/motorvarmere | 2 895          | 0              |
| 6608 Vedlikehold heiser                      | 44 323         | 67 656         |
| <b>Sum</b>                                   | <b>309 058</b> | <b>286 671</b> |

## Drift/vedlikehold

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

## Note 6 - Andre driftskostnader

|                                         | 2022          | 2021         |
|-----------------------------------------|---------------|--------------|
| 6390 Andre driftskostnader              | 382           | 174          |
| 7370 Møter, konferanser, styremøte      | 0             | 315          |
| 7430 Gaver ikke fradragsberettiget      | 1 470         | 0            |
| 7710 Kostnader vedr. styrearbeid        | 315           | 655          |
| 7720 Generalforsamling                  | 1 744         | 945          |
| 7740 Kurs for tillitsvalgte i BRL       | 2 200         | 1 500        |
| 7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr | 1 699         | 1 668        |
| 7782 Andre bomiljøkostnader             | 6 835         | 0            |
| 7790 Andre kostnader/øreavrundinger     | 3             | -1           |
| <b>Sum</b>                              | <b>14 648</b> | <b>5 256</b> |

## Note 7 - Tomt

Tomten er kjøpt i 1999 for kr 151 100,-.

## Note 8 - Bygninger

| Navn                 | Ansk.kostn. IB    | Regnsk.verdi UB   | Kjøpsår |
|----------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Bygninger            | 26 810 700        | 26 810 700        | 1999    |
| <b>Sum bygninger</b> | <b>26 810 700</b> | <b>26 810 700</b> |         |

## Bygninger, avskrivning

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

## Note 9 - Egenkapital

|                                          | 2022             | 2021             |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Andelskapital                            | 1 800            | 1 800            |
| Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01. | 8 017 660        | 7 520 955        |
| Årets resultat                           | 463 967          | 496 704          |
| <b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>        | <b>8 483 427</b> | <b>8 019 460</b> |

## Andeler

Antall andeler i borettslaget er 18.

## Note 10 - Pantegjeld

|                                    |                     |                              |                     |
|------------------------------------|---------------------|------------------------------|---------------------|
| <b>Kreditor:</b>                   | <b>DNB Bank ASA</b> | <b>Husbanken</b>             | <b>DNB Bank ASA</b> |
| Formål:                            | Diverse vedlikehold | Bygninger                    | Bygninger           |
| <b>Lånenummer:</b>                 | <b>12132025876</b>  | <b>15308889</b>              | <b>53878007405</b>  |
| Lånetype:                          | Annuitet            | Annuitet                     | Serie               |
| Opptaksår:                         | 2015                | 1999                         | 1999                |
| Rentesats:                         | 3.85 %              | 1.732 %                      | 3.85 %              |
| Betingelser:                       | Flytende rente      | 2 mnd rente (margin endring) | Flytende rente      |
| Beregnet innfridd:                 | 30.06.2040          | 01.01.2030                   | 30.06.2029          |
| Opprinnelig lånebeløp:             | 1 000 000           | 3 240 000                    | 8 860 000           |
| Lånesaldo 01.01:                   | 621 726             | 1 088 390                    | 318 809             |
| Avdrag i perioden:                 | 25 558              | 123 802                      | 42 508              |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b>            | <b>596 168</b>      | <b>964 588</b>               | <b>276 301</b>      |
| Saldo 5 år frem i tid:             | 466 512             | 343 077                      | 63 762              |
| Andelssaldo 01.01:                 | 0                   | 217 678                      | 2 103 502           |
| Innbetalt IN i perioden:           | 0                   | 0                            | 0                   |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 0                   | 24 760                       | 280 467             |
| <b>Andelssaldo 31.12:</b>          | <b>0</b>            | <b>192 918</b>               | <b>1 823 035</b>    |
| <b>Sum pantegjeld for lån:</b>     | <b>596 168</b>      | <b>1 157 506</b>             | <b>2 099 336</b>    |

## Pantegjeld

|                                                                   | <b>Ant. andeler</b> | <b>Andel gjeld 31.12</b> | <b>Sum fellesgjeld</b> |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------|------------------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132025876 | 1                   | 44 135                   | 44 135                 |
|                                                                   | 1                   | 43 353                   | 43 353                 |
|                                                                   | 1                   | 41 900                   | 41 900                 |
|                                                                   | 2                   | 37 319                   | 74 638                 |
|                                                                   | 4                   | 34 928                   | 139 712                |
|                                                                   | 1                   | 33 520                   | 33 520                 |
|                                                                   | 2                   | 33 185                   | 66 370                 |
|                                                                   | 2                   | 25 475                   | 50 950                 |
|                                                                   | 2                   | 25 431                   | 50 862                 |
|                                                                   | 2                   | 25 364                   | 50 728                 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15308889    | 5                   | 192 918                  | 964 590                |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 53878007405 | 1                   | 155 338                  | 155 338                |
|                                                                   | 1                   | 84 292                   | 84 292                 |
|                                                                   | 1                   | 4 912                    | 4 912                  |
|                                                                   | 1                   | 4 825                    | 4 825                  |
|                                                                   | 1                   | 4 153                    | 4 153                  |
|                                                                   | 2                   | 3 887                    | 7 774                  |
|                                                                   | 1                   | 3 693                    | 3 693                  |
|                                                                   | 2                   | 2 835                    | 5 670                  |
|                                                                   | 2                   | 2 822                    | 5 644                  |

## IN-lån

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



### Note 11 - Borettsinnskudd

|                      | 2022              | 2021              |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| 2250 Borettsinnskudd | 14 798 000        | 14 798 000        |
| <b>Sum</b>           | <b>14 798 000</b> | <b>14 798 000</b> |

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 26 961 800,- er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 18 651 010,- pr. 31.12.

## Disponible midler

|                                           | Regnskap 2022-12 | Regnskap 2021-12 |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>A. Disponible midler pr. 01.01.</b>    | <b>205 761</b>   | <b>208 244</b>   |
| <b>B. Endringer i disponible midler:</b>  |                  |                  |
| Årets resultat (se resultatregnskap)      | 463 967          | 496 704          |
| Tilbakeføring avskrivninger               | 1 354            | 0                |
| Avdrag langsiktige lån                    | -191 868         | -194 081         |
| Påkostninger                              | -81 250          | 0                |
| Annen langsiktig gjeld                    | -305 227         | -305 106         |
| <b>B. Årets endring disponible midler</b> | <b>-113 020</b>  | <b>-2 483</b>    |
| <b>C. Disponible midler</b>               | <b>92 741</b>    | <b>205 761</b>   |
| <b>Kontrolloppstilling</b>                |                  |                  |
| Omløpsmidler                              | 413 436          | 588 483          |
| Kortsiktig gjeld                          | -320 695         | -382 721         |
| <b>Disponible midler</b>                  | <b>92 741</b>    | <b>205 761</b>   |

## Resultat og balanse med noter for Fridtjof Nansensgate borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Fridtjof Nansensgate borettslag**

|             |                                 |            |
|-------------|---------------------------------|------------|
| Styreleder  | Anne Marie Thomassen (sign.)    | 15.02.2023 |
| Styremedlem | Erling Steinar Johansen (sign.) | 15.02.2023 |
| Styremedlem | Arvid Georg Førnes (sign.)      | 08.02.2023 |



Til generalforsamlingen i Fridtjof Nansensgate borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Fridtjof Nansensgate borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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





### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Mo i Rana, 16. februar 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Silja Eriksen'.

**Silja Eriksen**  
Statsautorisert revisor







# Medlemsfordeler 2023

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

din Optiker

BilXtra  
all til bilen - super til deg

REDE

MØBELRINGEN  
BOMØBLER

BELEGG  
ENTERET happy  
homes

ISS

FLISE  
KOMANIET

BM BYGGMAKKER  
Gipling

Blomsterbua  
Selfors

Mo gravferd

NIKITA  
a great feeling

Bohus  
MO I RANA

BJØRNÅDAL  
KJØKKEN  
SAD  
GARDEROBE

Trygt  
hjem

BOWLINGSENTER A.S.

Hotel HILMA  
HOTEL HILMA, MO I RANA  
41 BOKSTAV TILBUD

Montér

HAAFLAND

clinique 82  
odontologiske tjenester

KVIKK - Vi bryr oss!

BOTN  
ELEKTRO

RANAGLASS

KVIKK - Vi bryr oss!  
SKATTE HILAND AS OG KVIKK HILAND AS

NILSSON

HELGELAND  
KRAFT

Elektro  
VASK & RENS AS

EL-TEAM  
Rana AS

Caverion

NORDLAND  
TEATER

Mo Rørservice AS

ANGO

Family  
SPORTS CLUB

BOLIGSERVICE

Tannlegehuset Rana

Esso  
Delight Luca

N O R D  
ADVOKATFIRMA

SAGA MOBIL

## App Store:



## Google Play:



## MOSJØEN

Chapin  
CELESTIAL

Caverion

MOSJØEN  
VASK & RENS AS

Glassmester  
J. Eberg Hansen A.s

Guni  
Siden 1960

MØBELRINGEN  
MOSJØEN

FRU HAUGANS HOTEL  
HELGELAND

ELEKTRONIKK SERVICE  
SJØGATO

REDE

## BRØNNØYSUND

CORNER MOTELL

Montér  
BYGG-GROS

Comfort  
BRØNNØYSUND RØR AS

SINUS

BYGGERIN  
- du kan stole på fagfolk -

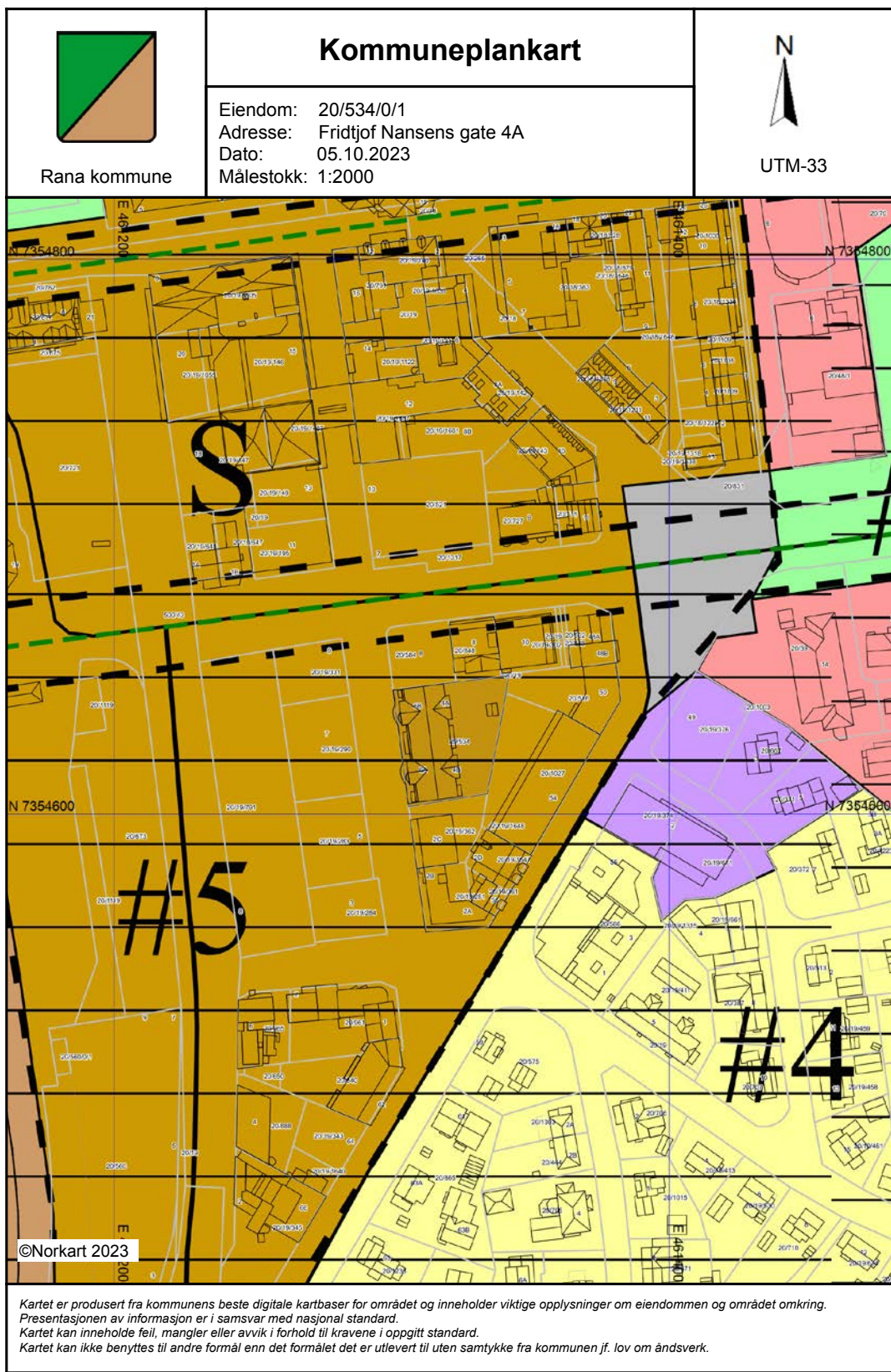
REDE

## SANDNESSJØEN

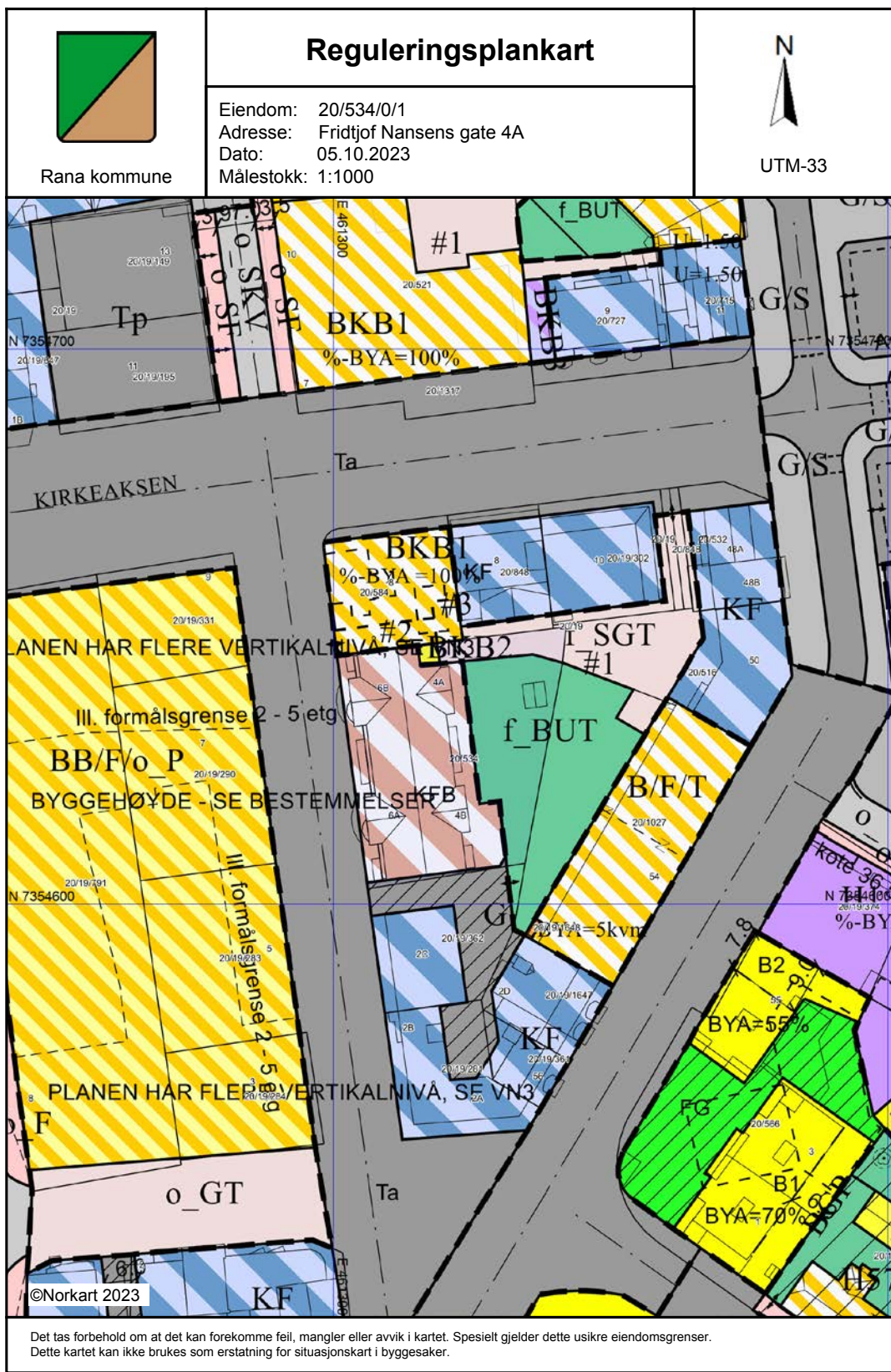
Bohus  
FLATØY MØBLER

Kitch'n

REDE







## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

|  |                                                  |
|--|--------------------------------------------------|
|  | Område for boliger med tilhørende anlegg         |
|  | Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)  |
|  | Offentlig institusjon (sykehus, aldershjen, syk) |
|  | Kjøreveg                                         |
|  | Annen veggrunn                                   |
|  | Gang-/sykkelveg                                  |
|  | Gatetun                                          |
|  | Parkeringsplass                                  |
|  | Felles gårdsplass                                |
|  | Felles grøntanlegg                               |
|  | Forretning/Kontor                                |
|  | Annet kombinert formål                           |

|     |                                            |
|-----|--------------------------------------------|
| Abc | Påskrift plantilbehør                      |
| Abc | Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift |

### Reguleringsplan PBL 2008

|  |                                            |
|--|--------------------------------------------|
|  | Angittthensyngrense                        |
|  | Bestemmelsegrense                          |
|  | Regulerthøyde                              |
|  | Boligbebyggelse - blokkbebyggelse          |
|  | Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse |
|  | Hotell                                     |
|  | Energianlegg                               |
|  | Uteoppholdsareal                           |
|  | Gårdsplass                                 |
|  | Kombinert bebyggelse og anleggsformål      |
|  | Bolig/forretning/kontor                    |
|  | Forretning/kontor                          |
|  | Bebyggelse og anleggsformål kombinert me   |
|  | Veg                                        |
|  | Kjøreveg                                   |
|  | Fortau                                     |
|  | Torg                                       |
|  | Gatetun                                    |
|  | Kollektivanlegg                            |
|  | Parkering                                  |
|  | Parkeringsplasser med bestemmelser         |
|  | Vegetasjonsskjerm                          |
|  | Angittthensynsone - Bevaring kulturmiljø   |
|  | Bestemmelseområde                          |

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

|     |                                        |
|-----|----------------------------------------|
|     | Regulerings- og bebyggelsesplanområde  |
|     | Planens begrensning                    |
|     | Formåls grense                         |
|     | Eiendomsgrense som skal oppheves       |
|     | Byggegrense                            |
|     | Byggelinje                             |
|     | Planlagt bebyggelse                    |
|     | Bebyggelse som forutsettes fjernet     |
|     | Regulert senterlinje                   |
|     | Frisiktslinje                          |
|     | Regulert kant kjørebane                |
|     | Regulert parkeringsfelt                |
|     | Regulert fotgjengerfelt                |
|     | Målelinje/Avstandslinje                |
|     | Avkjørsel                              |
|     | Eksisterende tre som skal bevares      |
| Abc | Påskrift feltnavn                      |
| Abc | Påskrift reguleringsformål/arealformål |
| Abc | Påskrift areal                         |
| Abc | Påskrift utnyttning                    |
| Abc | Påskrift bredde                        |
| Abc | Påskrift kotehøyde                     |



## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

(Plan- og bygningslovens prg. 99 nr 2 og 3)

|                 |                                          |
|-----------------|------------------------------------------|
| Arbeidssted     | Fridtjof Nansens gate 4 A. og B. 8622 Mo |
| Gnr / bnr / fnr | 20 / 534                                 |
| Arbeidets art   | Nybygg                                   |
| Bygningens art  | Boligblokk m/forretningslokaler          |
| Byggherre       | A/L Mo og Omegn Boligbyggerlag           |
| Byggemelder     | NB Arkitekter A/S                        |
| Ansvarshavende  | Kent Johansson                           |

Ved avsluttende kontroll er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog eventuelle merknader nedenfor).

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

Merknader: Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal være montert. Noe brannetting gjenstår mellom etasjene. Balkongdører må holdes sikret og låst der hvor balkongrekkverk mangler. Personheis må ikke brukes før brukstillatelse for disse er gitt. Håndlist i hovedtrapper mangler. Brannskap i garasje ikke tilkoplest samt ett i manko. Skilting og ledelys mangelfull i garasje. Pumper på dører til trapperom mangler. Bygget er ikke pusset utvendig. Sikkerheten må strengt ivaretas ved nedkjøring til garasje inntil permanent rekkverk er montert. Byggeplassen må holdes strengt adskilt fra trafikkareal til leiligheter.

**Resterende arbeider på bygget samt utomhusarbeider må være ferdig innen 01.08.99.**

Tilknyttet offentlig vann/kloakk: Ja/ja

Vannmåler:

Byggestart: 23.02.98

Areal: 2878 m<sup>2</sup> BRA

RANA BYGNINGS- OG BOLIGKONTOR. 26.04.99

Jan-Arild Sørvik  
bygningsskontr.

Kopi til: Adm.kontoret,(kontoret for eiendomsavgifter)  
Feiemesteren  
HAF  
EOK





# Ingeniør S.J. Wiik AS

Rådgivende ingeniører byggeteknikk

A.

Rana Kommune  
Teknisk etat

8600 Mo

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| RANA KOMMUNE TEKNISK ETAT |               |
| J.nr.                     | 910/99        |
| Dato                      | 19.04.99      |
| Kontor                    | BBK S.beh. 1A |
| Arkiv                     | 242 279 v     |

Vår ref. MP

Dato: 15.04.99

## PROSJEKT: MOBO Boligblokk Fr. Nansensgt. 4-6 Vedrørende: Overtakelse / brukstillatelse.

Arbeidene med boligblokka er nå inne i en avsluttende fase og som kjent er vi noe forsinket ferdig pga. de vanskelige grunnforhold vi støtte på i fjor vinter.

Byggherren er av hensyn til kjøpekontraktene med de som skal flytte inn nødt til å tilrettelegge for innflytting mandag 26.04.99.

En aktivitet som utvendig skvett pussing og maling er meddelt beboerne at den og maling vil bli utført like etter innflytting.

Videre vil asfaltarbeidene utomhus ikke være ferdig ved innflytting.

Dette vil også bli utført såsnart forholdene ligger til rette for dette.

Byggets heiser er under idriftssetting og skal være ferdig til overleveringen.

Vi legger opp til forbefaringer fra og med mandag 19.04.99 for så å avholde overtakelsesforretning fredag 23.04.99 kl. 12.00.

Dersom det er ønskelig for Rana kommune og evt. benytte overtakelsesdagen til en gjennomgang på bygget er det god mulighet for dette.

Vi formoder at det skal være grunnlag for å gi midlertidig brukstillatelse på grunnlag av en slik befaring og ber på vegne av byggherren om brukstillatelse allerede fra mandag 26.04.99 slik at innflytting kan finne sted som planlagt.

### Byggeteknikk

### Prosjektledelse

### Byggeledelse

### Oppmåling

Besøksadresse:  
Tjeldberget 4  
Telefon: 75 58 01 25  
Telefax: 75 58 08 04

Postadresse:  
Postboks 1894 Bodin  
8017 Bodø

Bank: Sparebanken Nord-Norge  
Bankgiro: 4500.55.92511  
Postgiro: 0824 0847931  
Foretaksnr.: 9672 75557

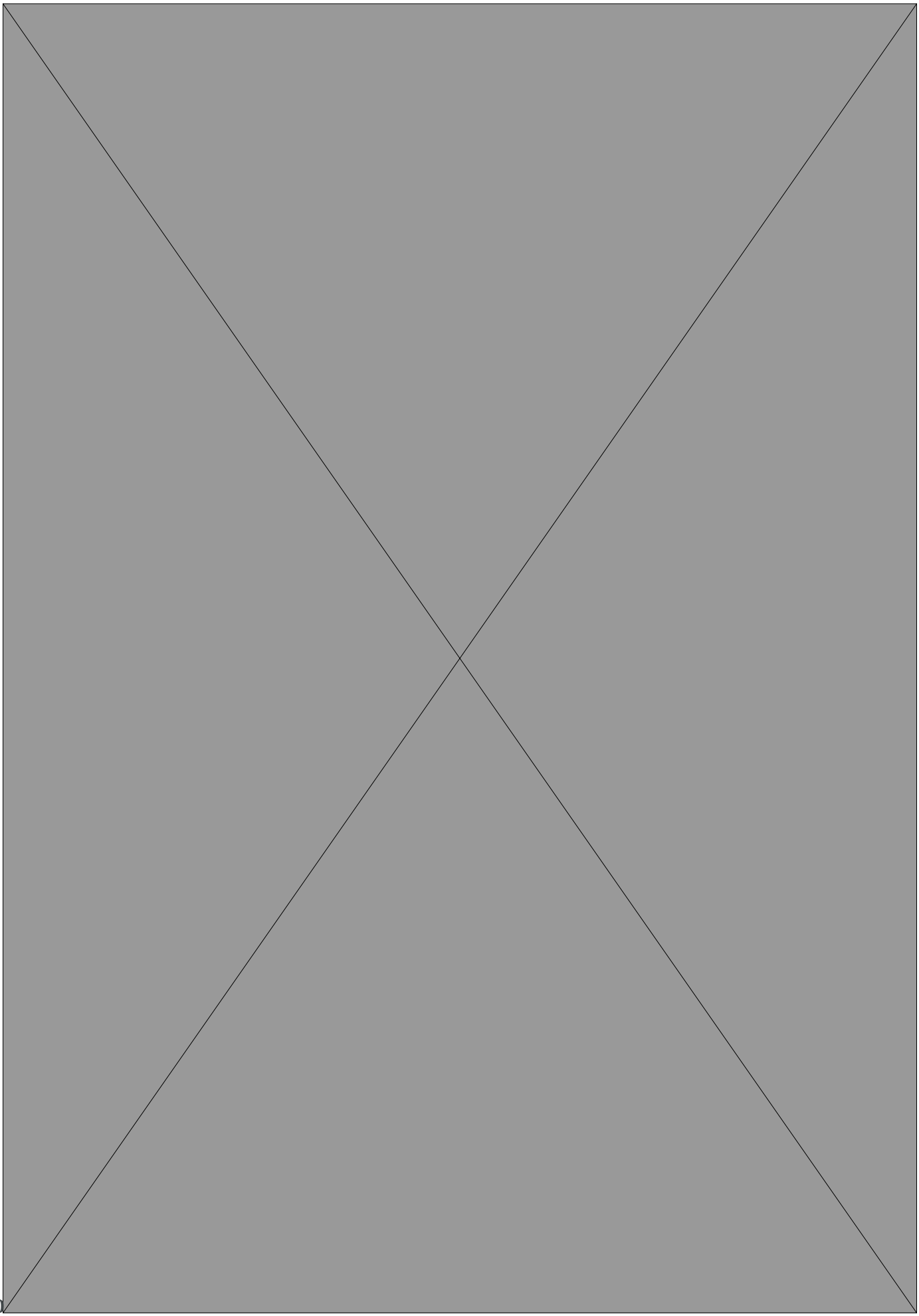
Avdeling Mo i Rana:  
Postboks 145, 8613 Selfors  
Telefon: 75 15 78 11  
Telefax: 75 15 78 12  
Mobil: 94 85 48 01

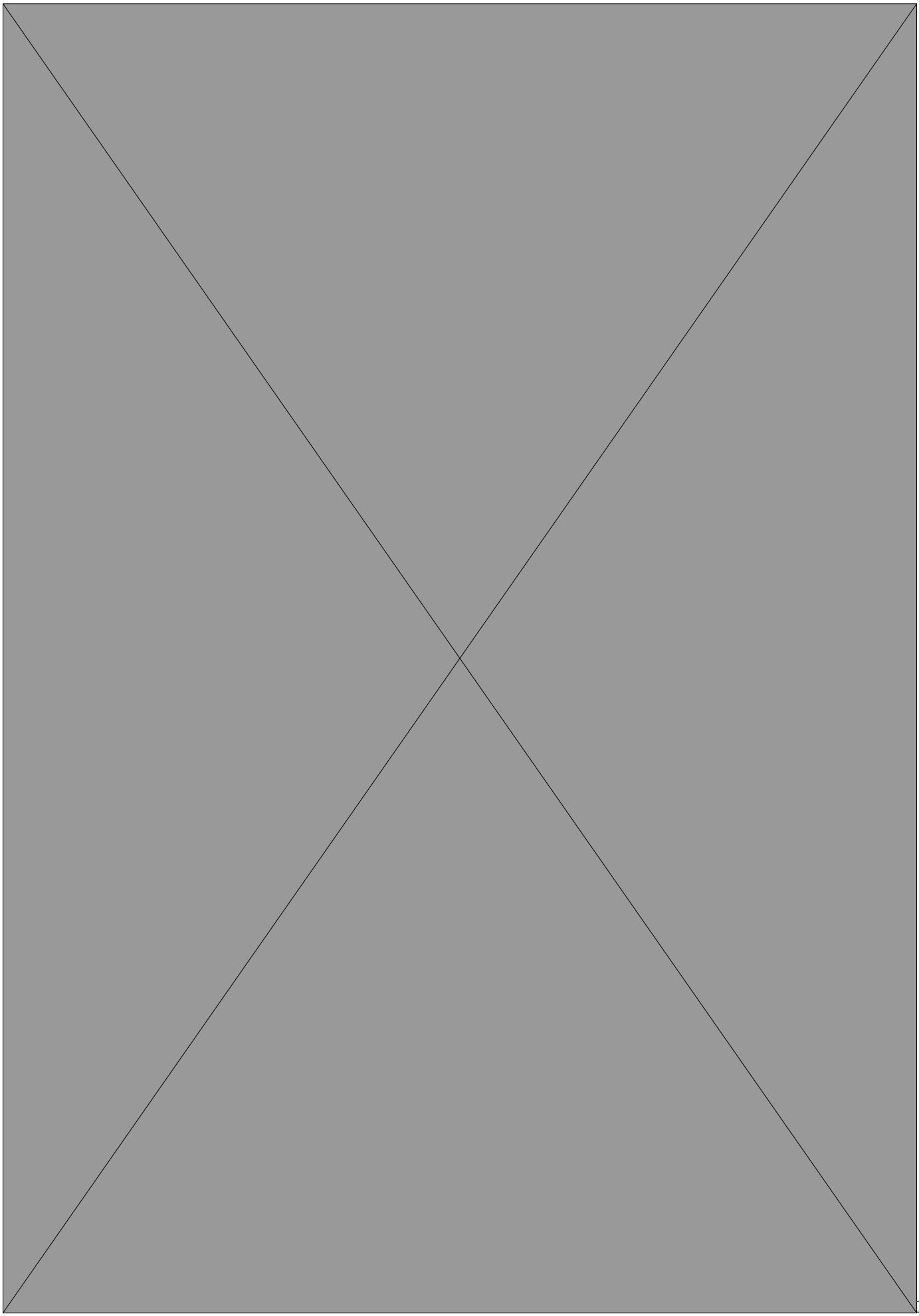
Med vennlig hilsen  
Ingeniør S. J. Wiik AS

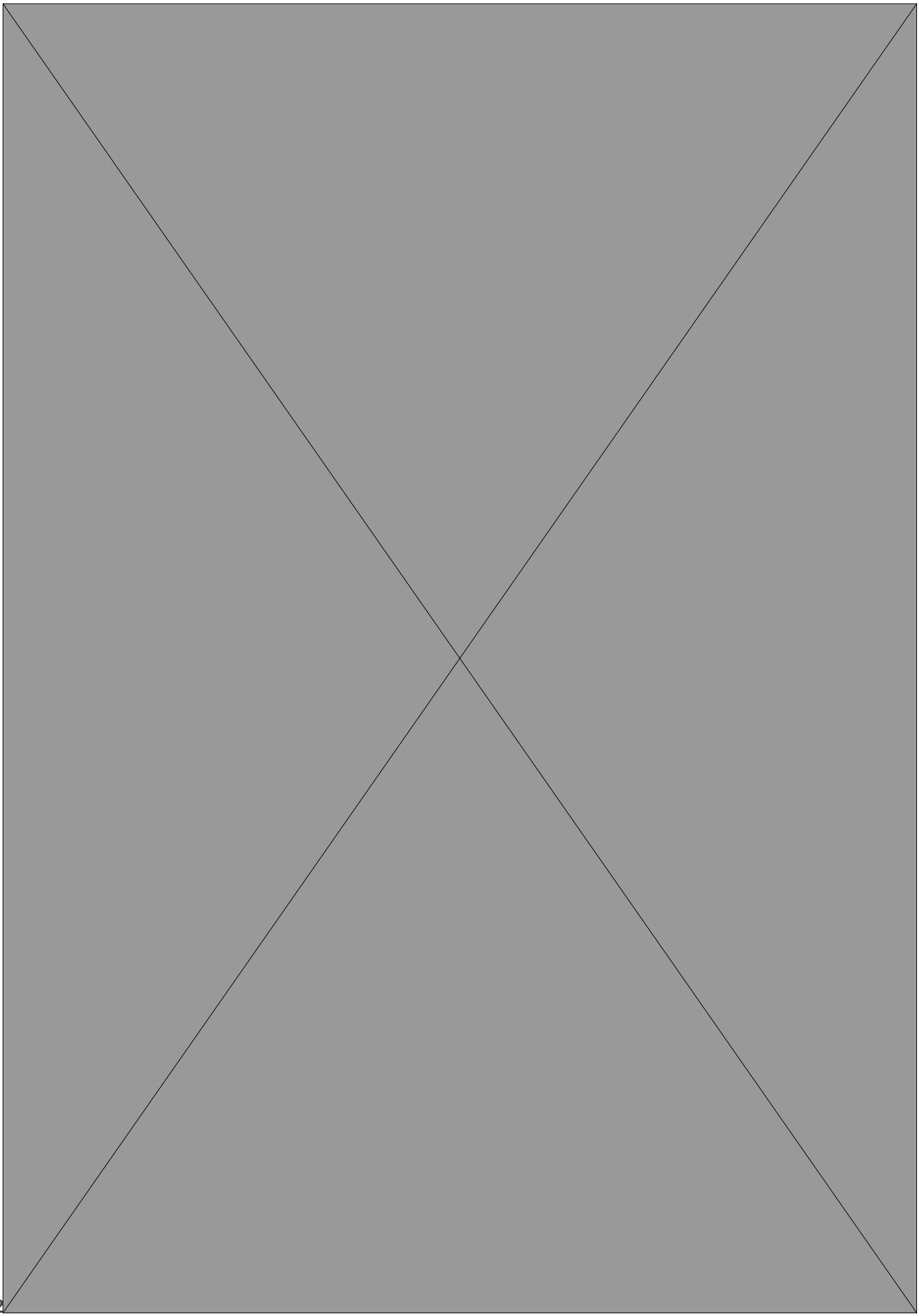
  
Magne Pettersen

Kopi: AL Mo og Omegn Boligbyggelag











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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERTE 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 5 900  |
| Selveierleilighet/rekkehus:       | Kr 8 900  |
| Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: | Kr 12 900 |

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

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”*

Rett 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 kontraktsignering 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 3 200/3 600/3 500 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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)





# 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 salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert 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 eiendoms-megler. 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.





# 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 avgis.
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:** Fridtjof Nansens gate 4A  
8622 MO I RANA

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

**Oppdragsnummer:** 1802230168

**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 viderefremidlet 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:**

13.11.2023

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