

aktiv.



Hamarmyra 6, 8626 MO | RANA

**Nyere og moderne hjørneleilighet
(byggeår 2021) | 3 soverom, stor
terrasse og nært fantastiske
turmogigheter**



Eiendomsmegler MNEF

Susanne Møgster Dahle

Mobil 901 76 857

E-post susanne.mogster.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 750 000,-
Fellesgjeld: Kr 2 160 000,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 911 390,-
Felleskostn.: Kr 14 014,-
Selger: Marit Kristin Fridtjofsen
Morten Blomseth

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 83/88 kvm
Tomtstr.: 2318 kvm - fellestomt
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 23, bnr. 186
Andelsnr.: 1
Oppdragsnr.: 1807260016

Nyere og moderne hjørneleilighet (byggeår 2021). 3 soverom og stor terrasse.

En stilren og innbydende hjørneleilighet beliggende i 1. etasje, med en stor terrasse og direkte adkomst til en romslig, felles hage. Her bor du landlig og fredelig, tett på naturen og flotte turområder, samtidig som sentrum kun er en kort kjøretur unna.

Leiligheten har gjennomførte materialvalg og delikate farger som gir et moderne og harmonisk uttrykk. Dersom du ikke har behov for tre soverom, kan ett av rommene enkelt benyttes som hjemmekontor, TV-stue eller ekstra oppbevaringsplass.

Det medfølger egen parkeringsplass i felles carportrekke, med praktisk sportsbod i bakkant. Smart løsning for oppbevaring av sportsutstyr, hagemøbler eller annet du ønsker lett tilgjengelig.

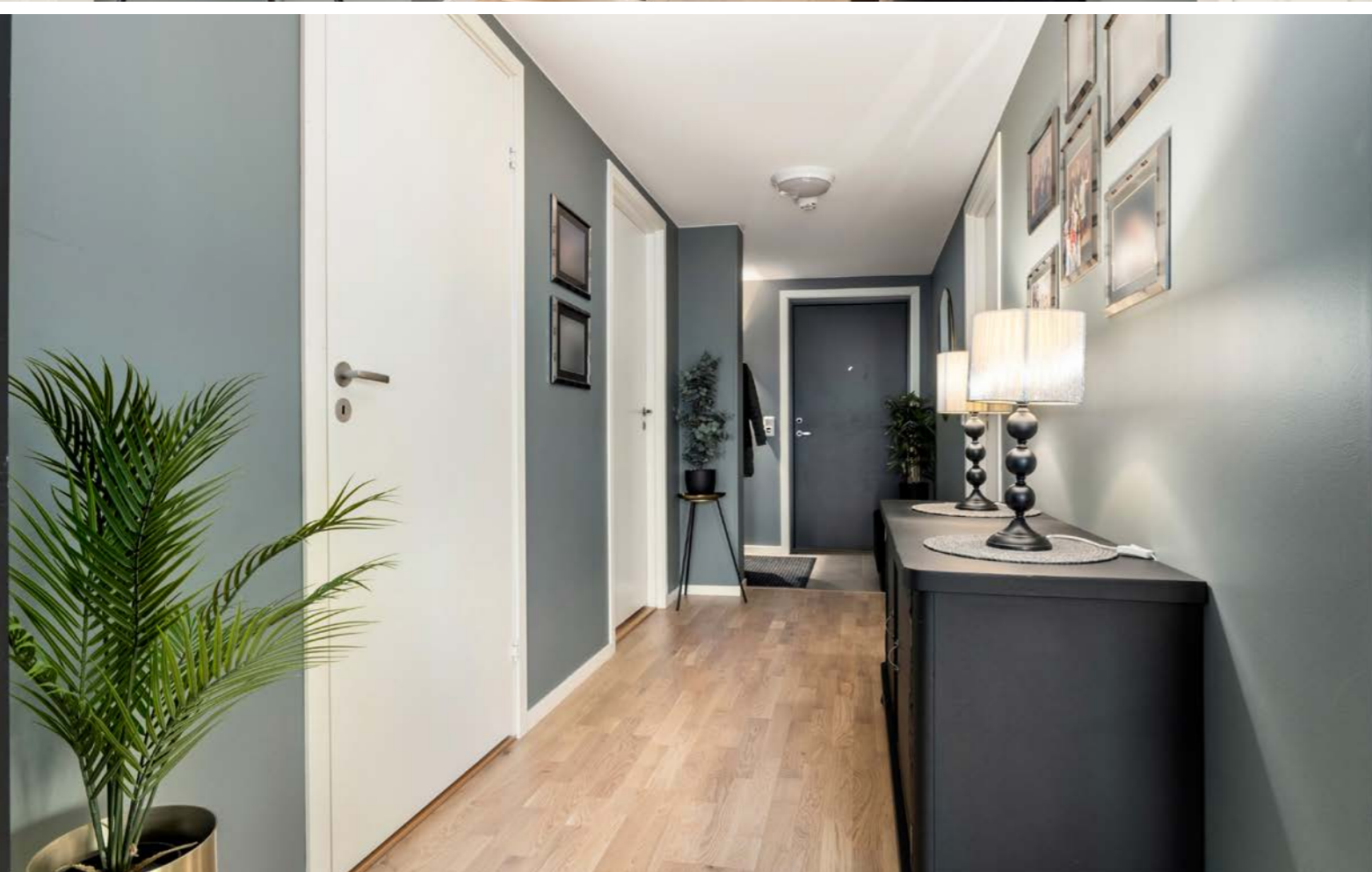
Hamarmyra 6 er et hjem du vil trives i. Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	14
Tilstandsrapport	27
Egenerklæring	60
Forbrukerinformasjon	125
Budskjema	126



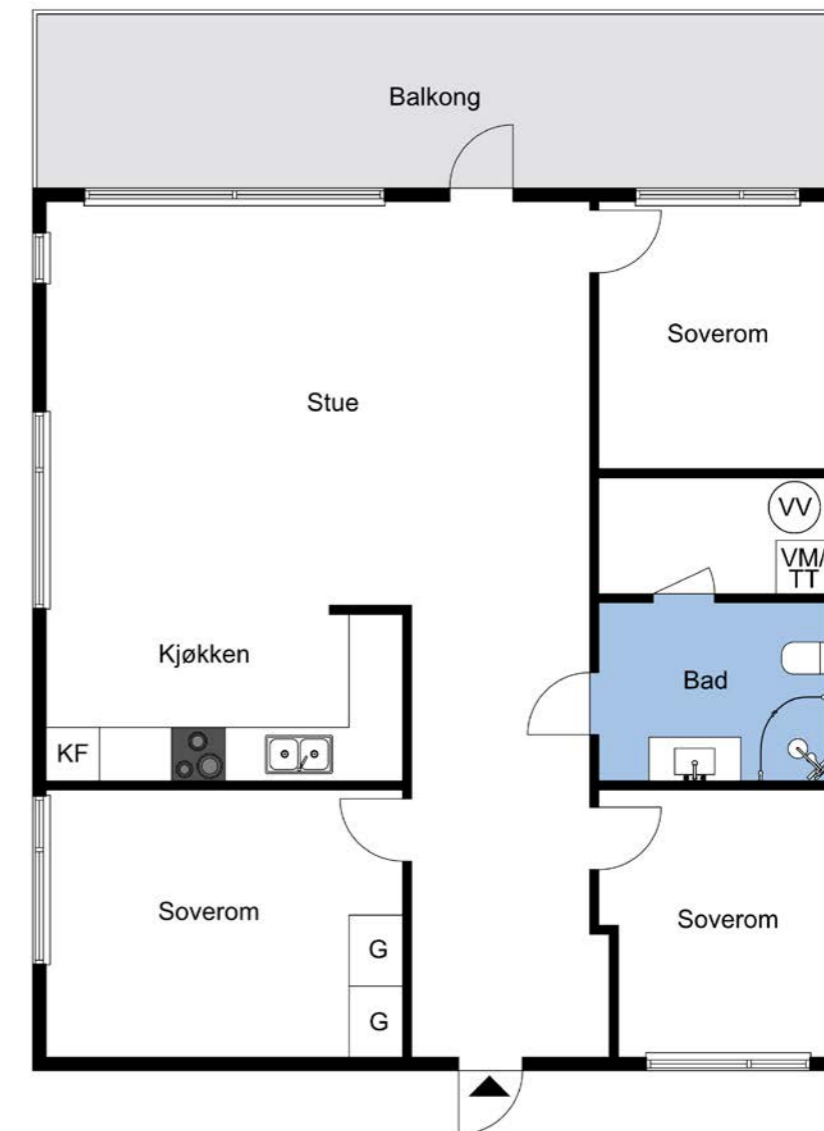






Planskisse leiligheten


1. etasje



Hammarmyra 6

Avvikelse kan forekomme

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 83 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 88 kvm

TBA: 19 kvm

Bruksareal fordelt på etasje:

1. etasje (leiligheten):

BRA-i: 83 m² Vindfang, gang, 3 soverom, bad, vaskerom, kjøkken og stue.

BRA-E: 5 m² Sportsbod.

TBA fordelt på etasje:

1. etasje

19 m² Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Åpent areal (TBA) er terrasse med tilkomst fra stuen. Boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass for en bil i en felles carportanlegg med sportsbod i bakkant. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via felles kjørevei.

Tomtetype

Eiet fellestomt

Tomtestørrelse

2318 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomtestørrelse/-areal er opplyst av forretningsfører.

Tomten er tilnærmet plan og opparbeidet med grøntareal samt noe beplantning. Det er asfalterte

veier og parkeringsplasser. Borettslaget leier robotgressklipper.

Beliggenhet

Hammeren Boligpark ligger i et stille og rolig boligområde i landlige og naturskjønne omgivelser ca. 5 km utenfor sentrum av Mo i Rana. På Hammeren er det kombinasjon av bolig og landbruk, og man er omkranset av en flott natur samtidig som man er nær bylivet. Kun en spasertur unna er populære Klokkehagen som er et flott fritidsområde året rundt, som blant annet byr på et fantastisk turløypenett, badeplasser, volleyballbane, plassbygget grill og lekeplass - virkelig et rekreasjonsområde for alle aldersgrupper. Hammeren er tilknyttet Gruben skolekrets, avstand om lag 4 km.

Adkomst

Det er adkomst til Hammarmyra fra Hammarveien via Regnbuen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en 6-mannsbolig og felles carportrekke. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av boligbebyggelse.

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enkel beskrivelse av bygningen i henhold til tilstandsrapport:
Malte vinduer i tre med 3-lags isolerglass. utvending alu.beslått. Malt tett ytterdør til leiligheten. Malt balkongdør med 3-lags isolerglass. Terrasse på ca. 19 m² mot sørvest med utgang fra stuen. Terrasegulv av trykkimp.materialer Tette

skillevegger mot naboene. Utvending trapp i felles trapperom av trevirke med strekkmetall trinn. Isolert pulttakkonstruksjon. Yttertak er tekket med papp. Lufttelyrer av stål. Takrenner og nedløp av aluminium. Boligen er oppført med isolert bindingsverk med utvendig liggende malt kledning. Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert, kun beskrevet. For ytterligere informasjon om eiendommens tilstand vises det til tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

Enkel beskrivelse av carportrekken i henhold til tilstandsrapport:

Carport i rekke oppført i 2021 i flg. eier. I bakre del av carporten er det tillaget en sportsbod på ca. 5 m². Boden er platebekledd med OSB-plater på veggen. Tett malt ytterdør samt lite vindu med isolerglass montert i boden. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Verditakst

Kr 1 750 000

Sammendrag selgers egenerklæring

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Innvendig standard

Innvendig standard i leiligheten:
Hvitlaser 3stavs eikeparkett på de fleste gulv.
Flislagt inngangssone i entré, samt flislagte gulv på bad og vaskerom med varmekabel. Malte slette vegger i de fleste rom. Flislagte vegger på bad og

vaskerom. Malt slett gipshimling i alle rom.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte malte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ettgrens blandebatteri. Kitchen Board lagt på veggen mellom overskapene og kjøkkenbenken. Belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøøl/fryseskap, induksjonstopp, komfyr, micro etc. ved befarng. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert. Ventilator med avtrekk ut.

Bad:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Rommet har elektriske varmekabler. Bad med servant, skapinnredning, speil, lysarmatur, dusjhjørne og vegghengt toalett. Det er balansert ventilasjon.

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Rommet har elektriske varmekabler. Opplagt vann og avløp til vaskemaskin. V/v-bereder på ca. 200 liter er plassert i rommet sammen med rør i rørskap og ventilasjonsaggregatet. Det er balansert ventilasjon.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger og vanntilførsel opplagt som rør i røranlegg.
- Synlige avløpsrør av plast.
- Balansert ventilasjon montert.
Ventilasjonsaggregatet er plassert på vaskerommet.
- Rør i rørskap montert på vaskerommet.
- 200 liters OSO Hotwater bereder fra 2020 plassert på vaskerommet.

- Skjultanlegg i leiligheten. Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i gangen. Siste utført kontroll av el.anlegget ble utført av Linea 18.10.2021. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert el.virksomhet.
- Leiligheten har tilfredsstillende antall røykvarslere og brannslukningsapparater.

Feil og mangler

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

Kommentarer i tilstandsrapport ang. TG2 og TGIU:

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

- Innvendig, overflater:

Bom i flis ved inngangspartiet. Flisen kan ev. tas opp og limes ned igjen.

- Innvendig, radon:

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

- Kjøkken, overflater og innredning:

Liten skade i kanten på induksjonstoppen. Skaden på induksjonstoppen er kosmetisk og induksjonstoppen fungerer med denne skaden.

TGIU (ikke undersøkt/ ikke tilgjengelig for undersøkelse):

- Andre utvendige forhold:

Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert, kun beskrevet.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg

bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

- Bad, tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke foretatt da tilliggende konstruksjon er vaskerommet. Badet er nytt og arbeidet er utført i 2021. Indikasjonsmålinger foretatt på gulvoverflaten uten at det ble registrert forhøyende fuktverdier.

- Vaskerom, tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke foretatt da tilliggende konstruksjon er badet. Vaskerommet er nytt og arbeidet er utført i 2021. Indikasjonsmålinger foretatt på gulvoverflaten uten at det ble registrert forhøyende fuktverdier.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger i handelen og er som følger: Kjøøl/ fryseskap, induksjonstopp og stekeovn. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-tv/ internett: Signal Bredbånd AS - Altibox fiberaksess. Ved salg må selger ved utflytting skriftlig si opp sine tjenester hos Signal og evt dekoder skal leveres inn. Kjøper må registrere seg

hos Signal, kostnad kr 500. Hver enkelt beboer skreddersyr/kjøper de produktene man selv ønsker direkte hos leverandør.

Parkering

Boenheten har tilhørende parkeringsplass/ biloppstillingsplass for en bil i en felles carportanlegg med sportsbod i bakkant. Sportsboden er ca. 5 m2, har dobbel stikkontakt, og strøm ved parkeringsplass/sportsbod følger leilighetens strømmåler.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring , polisenummer SP0003553208

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Fremtind leverer boligselgerforsikring

- Banker i Eika-alliansen

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

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med elektrisitet. Elektriske varmekabler i flislagt inngangssone, bad, vaskerom, kjøkken og stue.

Energimerke

D - Rød

Informasjon om energiklasse

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

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

Borettslaget/Økonomi

Prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 750 000

Totalpris kjøper

1 750 000 (Prisantydning)

2 160 000 (Andel av fellesgjeld)

3 910 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Pantattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

3 911 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 920 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 923 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter/renovasjon
Kommunale avgifter og renovasjon dekkes via fellesutgiftene/realsameiet.

Det er avsatt eget område for renovasjon ved inn-/utkjøring til boligparken.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling for kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

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

Formuesverdi primærbolig
Kr 983 515 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 3 936 061 for år 2023

Informasjon om formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

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

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

Regel for sekundærbolig:
100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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

Boenheten

Felleskostnader pr. mnd
Kr 14 014

Felleskostnader inkluderer
Oppgitte felleskostnader er pr. 20.01.26, og fordeler

seg slik:

Felleskostnader: Felleskostnader 4 568
A-konto rente: 9 194
Leie av Robotklipper: 252

Felleskostnader dekker blant annet felles forsikringer, kommunale avgifter, renovasjon, strøm fellesareal, grunnpakke kabel-tv/internett, drift/vedlikehold, kontigent boligbyggelag, styrehonorar m.v.

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

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

Andel Fellesgjeld
Kr 2 160 000

Borettslaget

Borettslagsnavn
Hammeren Boligpark Borettslag

Organisasjonsnummer
926445650

Andelsnummer
1

Om borettslaget
Hammeren Boligpark Borettslag består av leiligheter

og rekkehus, som ligger fint til i et nyetablert boligområde på Hammeren.

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16367658413, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 20.01.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 75
Saldo per 20.01.2026: 50 602 200
Andel av saldo: 2 160 000
Første termin: 30.12.2023
Neste avdrag: 30.12.2033 (siste termin 30.06.2063)
Flytende renter
IN-lån som kan individuelt nedbetales ihh. til avtale
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2033 utgjøre ca kr 2 577,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 16369189208, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 20.01.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 78
Saldo per 20.01.2026: 9 771 000
Andel av saldo: 0
Første termin: 30.06.2025
Neste avdrag: 30.06.2035 (siste termin 31.12.2064)
Flytende rente

IN-lån som kan individuelt nedbetales ihh. til avtale

Det gjøres oppmerksom på at borettslaget må være tilknyttet sikringsordningen før IN-lån kan individuelt nedbetales. Alle andelene i borettslaget må være solgt før borettslaget kan søkes innmeldt i sikringsordning.

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning. Alle andelene i borettslaget må være solgt før borettslaget kan søkes innmeldt i sikringsordning.

Forkjøpsrett

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

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

Oppsummering generalforsamling

Oppsummering av siste generalforsamling avholdt 08.04.25:

- Generalforsamlingen godkjenner innkalling og sakliste.

- Årsregnskapet godkjennes.

- Innkommen sak, orientering ved bruk av fellesskapets penger og ordensregler.

Generalforsamlingen skal alltid orienteres om bruk av fellesskapets midler, ved at årsregnskapet legges fram for generalforsamlingen hvert år. Det er også slik at generalforsamlingen skal godkjenne årsregnskapet. Borettslagets forsikring gjelder for alle boliger i borettslaget, og verken generalforsamlingen eller styret kan bestemme at

forsikringen ikke skal brukes i skadesaker, unntak er hvis kostnaden for skaden er lavere enn egenandelen. I generalforsamling 2024 fikk styret i oppdrag å oppdatere ordensreglene i henhold til vedtak i generalforsamlingen. Ordensreglene følger vedlagt. Styrets innstilling er tatt til orientering.

- Valg av styremedlem.

- Valg av varamedlem.

- Borettslaget velger Helgeland Revisjon AS som ny revisor.

- Valg av delegert til Helbo's generalforsamling.

- Styrehonorar utbetales med kr 25.000 i perioden.

Fordeling av honoraret fastsettes av styret.

Fullstendig innkalling til generalforsamling og protokoll ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vedtatte og planlagte endringer kan påvirke størrelsen på felleskostnadene.

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

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

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

I henhold til husordensreglene (ligger vedlagt i salgsoppgaven):

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Forretningsfører

Forretningsfører

Helgeland Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 23, bruksnummer 186 i Rana kommune. Andelsnr. 1 i Hammeren Boligpark Borettslag med orgnr. 926445650.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

På eiendommen (borettslagets eiendom) er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel:

1833/23/186: 01.03.1899 - Dokumentnr: 900079 - Jordskifte. Grensegangssak. Overført fra: Knr:1833 Gnr:23 Bnr:171. Gjelder denne registerenheten med flere.

26.11.1965 - Dokumentnr: 4530 - Jordskifte. Grensegangssak. Overført fra: Knr:1833 Gnr:23 Bnr:171. Gjelder denne registerenheten med flere.

06.10.1967 - Dokumentnr: 3842 - Elektriske kraftlinjer. Overført fra: Knr:1833 Gnr:23 Bnr:171. Gjelder denne registerenheten med flere.

11.10.1972 - Dokumentnr: 4368 - Bestemmelse om bebyggelse. Overført fra: Knr:1833 Gnr:23 Bnr:171. Gjelder denne registerenheten med flere.

03.02.1975 - Dokumentnr: 559 - Jordskifte. Grensegangssak. Overført fra: Knr:1833 Gnr:23 Bnr:171. Gjelder denne registerenheten med flere.

30.03.1981 - Dokumentnr: 1799 - Jordskifte. Overført fra: Knr:1833 Gnr:23 Bnr:171. Gjelder denne registerenheten med flere.

23.12.1983 - Dokumentnr: 7477 - Erklæring/avtale. Rettighetshaver: Televerket. Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v. Overført fra: Knr:1833 Gnr:23 Bnr:171. Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.1986 - Dokumentnr: 2981 - Jordskifte. Overført fra: Knr:1833 Gnr:23 Bnr:171. Gjelder denne registerenheten med flere.

28.06.1993 - Dokumentnr: 3183 - Jordskifte. Grensegangssak. Overført fra: Knr:1833 Gnr:23 Bnr:171. Gjelder denne registerenheten med flere.

01.12.1994 - Dokumentnr: 6894 - Erklæring/avtale. Elektriske kraftlinjer. Overført fra: Knr:1833 Gnr:23 Bnr:171. Gjelder denne registerenheten med flere.

25.01.2018 - Dokumentnr: 362442 - Bestemmelse om vannledning. Rettighetshaver: Knr:1833 Gnr:23 Bnr:2 Fnr:27. Rettighetshaver: Knr:1833 Gnr:23 Bnr:2 Fnr:31. Overført fra: Knr:1833 Gnr:23 Bnr:171. Gjelder denne registerenheten med flere.

25.01.2018 - Dokumentnr: 362442 - Bestemmelse om kloakkledning. Rettighetshaver: Knr:1833 Gnr:23 Bnr:2 Fnr:27. Rettighetshaver: Knr:1833 Gnr:23 Bnr:2 Fnr:31. Overført fra: Knr:1833 Gnr:23 Bnr:171. Gjelder denne registerenheten med flere.

09.01.2019 - Dokumentnr: 34443 - Bestemmelse om vann/kloakk. Gjelder felles vann- og avløpsledninger. Med flere bestemmelser. Gjelder denne registerenheten med flere.

09.01.2019 - Dokumentnr: 34443 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler. Gjelder felles elektriske kabler. Med flere bestemmelser. Gjelder denne

registerenheten med flere.

08.11.2018 - Dokumentnr: 1522592 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1833 Gnr:23 Bnr:171. Elektronisk innsendt.

22.08.2019 - Dokumentnr: 971971 - Registrering av grunn. Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:1833 Gnr:23 Bnr:191. Elektronisk innsendt.

09.01.2019 - Dokumentnr: 34443 - Bestemmelse om bebyggelse. Rettighet hefter i: Knr:1833 Gnr:23 Bnr:171.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Rana Kommune har oversendt bygningstegninger av leilighet datert 07.02.2020. Tegningene stemmer med dagens bruk. Rana Kommune har oversendt bygningstegninger av carport datert 15.02.2019. Tegningene stemmer med dagens bruk. Det foreligger foreløpig en midlertidig brukstillatelse datert 10.03.2021. Etter informasjon fra KDD (kommunal og distriksdepartementet) vil det ikke gis ferdigattest for hvert enkelt byggverk etterhvert som det ferdigstilles. Ferdigattest kan gis når de byggverk som fremgår av søknaden og tillatelsen er ferdigstilt. Rammetillatelsen for Hammeren boligpark omfatter alle boliger i området, foruten eneboligtomtene. I praksis vil dette si at alle tiltak i disse områdene må være ferdigstilt før det kan søkes ferdigattest.

Det er utbyggers ansvar å søke ferdigattest når alle

tiltak er ferdigstilt.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Privat vei innad i boligparken.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan med PlanID 3074, detaljregulering for Hammeren øst for idrettsplass. Plan datert 14.10.2016, sist revidert 18.10.2017. Området er regulert til blant annet boligbebyggelse, energianlegg, renovasjonsanlegg, lekeplass, kjøreveg og turveg. Reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Gjeldende kommuneplan KDP2013.

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

Kommuneplan kan mottas etter henvendelse til meglerkontor.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS.

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

Meglere vederlag

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

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker






Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana,
organisasjonsnummer 979159722

Ole Tobias Olsens gate 5, 8622 Mo i Rana

Salgsoppgavedato
23.02.2026



Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Hammarmyra 6, 8626 MO I RANA
-  RANA kommune
-  # gnr. 23, bnr. 186
-  # Andelsnummer 1

Markedsverdi

1 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 18.09.2025 Rapportdato: 20.10.2025 Oppdragsnr.: 21602-1089 Referansenummer: WM1361

Autorisert foretak: Helgeland BBL Sertifisert Takstingeniør: Olaf Andreas Karstensen Vår ref: Olaf Karstensen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Helbo Takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 fuktspøk.

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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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



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

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

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

De bygningstekniske konstruksjoner virker solid utført ihht. byggeskikken på den tiden eiendommen ble oppført. Taksingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning av eiendommen en det som er nevnt i takst dokumentet.

Feil eller mangler er anmerket der det er synlige forhold som kan registreres ved en vanlig visuell befaring uten inngrep i bygningskonstruksjonene eller bygningsdelene. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. De er kun beskrevet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG [Gå til side](#)

Malte vinduer i tre med 3-lags isolerglass. utvending alu.beslått. Malt tett ytterdør til leiligheten. Malt balkongdør med 3-lags isolerglass. Terrasse på ca. 19 m2 mot sørvest med utgang fra stuen. Terrassegulv av trykkimp.materialer Tette skillevegger mot naboene. Utvending trapp i felles trapperom av trevirke med strekkmetall trinn. Isolert pulttakkonstruksjon. Yttertaket er tekket med papp. Luftelyrer av stål. Takrenner og nedløp av aluminium. Boligen er oppført med isolert bindingsverk med utvendig liggende malt kledning.

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

INNVENDIG [Gå til side](#)

Parkett lagt på alle gulv i tørre rom. Lite parti med keramiske fliser ved inngangspartiet. Malte slette vegg-overflater i alle rom. Malt slett gipshimling i alle rom. Isolert trebjelkelag mellom etasjene.

1. etasje med isolert betongplate på mark. Største målte avvik på gulvene er 10 mm. gjennom hele stuerommet. Ut fra oversikt hentet fra geo.ngu.no ligger boligen i et område med usikker forekomst av radon. Kartet viser fire klasser: «særlig høy aktsomhet» (lilla farge), «høy aktsomhet» (rosa farge), «moderat til lav aktsomhet» (gul farge) og «usikker aktsomhet» (grå farge). Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold. I noen områder i Norge er mange boliger målt for radon, i andre få eller ingen. Dette kartet er utviklet ved at kunnskap om andel høye radonkonsentrasjoner i boliger som ligger på kjent geologi er overført til andre områder med tilsvarende geologiske forhold. «særlig høy aktsomhet» er en selvstendig klasse som også finnes i egne alunskiferkart. I områder markert med «høy aktsomhet», er det beregnet at minst 20 % av boligene har radonkonsentrasjoner over øvre anbefalte grenseverdi på 200 Bq/m3 i første etasje. Malte slette innvendige dører. Garderobeskap på soverom.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er ikke fremvist dokumentasjon eller FDV. Søknadspåtlitige tiltak, der det er krav til uavhengig kontroll og er avsluttet med midlertidig brukstillatelse, som denne leiligheten er, vil i praksis si at det er dokumentert med kontrollklæringer at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bad med flislagte vegger og malt gipsplatehimling. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45 mm. Plasts luk med synlig membran. Bad med servant, skapinnredning, speil, lysarmatur, dusjhjørne og vegghengt toalett. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke foretatt da tilliggende konstruksjon er vaskerommet. Badet er nytt og arbeidet er utført i 2021. Indikasjonsmålinger foretatt på gulvoverflaten uten at det ble registrert forhøyende fuktverdier.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er ikke fremvist dokumentasjon eller FDV. Søknadspåtlitige tiltak, der det er krav til uavhengig kontroll og er avsluttet med midlertidig brukstillatelse, som denne leiligheten er, vil i praksis si at det er dokumentert med kontrollklæringer at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Vaskerom med flislagte vegger og malt gipsplatehimling. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell

Beskrivelse av eiendommen

fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Vaskerom med opplagt vann og avløp til vaskemaskin. V/v-bereder på ca. 200 liter er plassert i rommet samme med rør i rørskap og ventilasjonsaggregatet.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da tilliggende konstruksjon er badet.
Vaskerommet er nytt og arbeidet er utført i 2021.
Indikasjonsmålinger foretatt på gulvoverflaten uten at det ble registrert forhøyende fuktverdier.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte malte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps blandebeholder. Kitchen Board lagt på veggen mellom overskapene og kjøkkenbenken. Belysning under overskap.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/frysenskap, induksjonstopp, komfyr, micro etc. ved befarings.
Det ble utført fuktøk ved kjøleskap og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.
Ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannledninger og vanntilførsel opplagt som rør i røranlegg.
Synlige avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjon montert. Ventilasjonsaggregatet er plassert på vaskerommet.
Rør i rørskap montert på vaskerommet.
200 liters OSO Hotwater bereder fra 2020 plassert på vaskerommet.
Skjultanlegg i leiligheten. Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i gangen.
Siste utført kontroll av el.anlegget ble utført av Linea 18.10.2021.
Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert el.virksomhet.
Leiligheten har tilfredsstillende antall røykvarslere og brannslukningsapparater.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	88 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	83 m ²
Totalpris	3 900 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 400 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

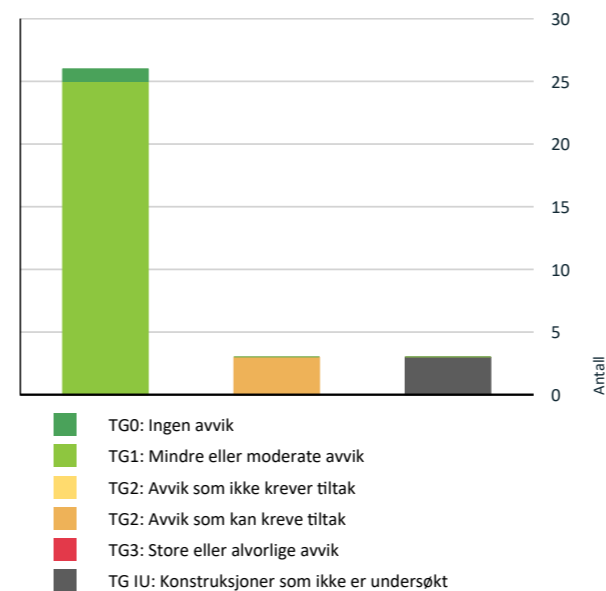
• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Mottatte tegninger er ikke stemplet bygningsmyndighetene.

Carport i rekke m/sportsbod

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Mottatte tegninger er ikke stemplet bygningsmyndighetene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2021

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

Andelsleilighet for eget bruk

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte vinduer i tre med 3-lags isolerglass. utvending alu.beslått.



TG 1 Dører

Malt tett ytterdør til leiligheten.
Malt balkongdør med 3-lags isolerglass.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 19 m2 mot sørvest med utgang fra stuen. Terrassegulv av trykkimp.materialer Tette skillevegger mot naboene.



TG 1 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Utvending trapp i felles trapperom av trevirke med strekkmetall trinn.

TG 1U Andre utvendige forhold

Isolert pulttakkonstruksjon.
Yttertaket er tekket med papp.
Luftelyrer av stål.
Takrenner og nedløp av aluminium.
Boligen er oppført med isolert bindingsverk med utvendig liggende malt kledning.

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

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Parkett lagt på alle gulv i tørre rom. Lite parti med keramiske fliser ved inngangspartiet.
Malte slette vegg-overflater i alle rom.
Malt slett gipshimling i alle rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bom i flis ved inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flisen kan ev. tas opp og limes ned igjen

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolert trebjelkelag mellom etasjene.
1. etasje med isolert betongplate på mark.
Største målte avvik på gulvene er 10 mm. gjennom hele stuerommet.

TG 2 Radon

Ut fra oversikt hentet fra geo.ngu.no ligger boligen i et område med usikker forekomst av radon.
Kartet viser fire klasser: «særlig høy aktsomhet» (lilla farge), «høy aktsomhet» (rosa farge), «moderat til lav aktsomhet» (gul farge) og «usikker aktsomhet» (grå farge). Kartet er basert på innluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold. I noen områder i Norge er mange boliger målt for radon, i andre få eller ingen. Dette kartet er utviklet ved at kunnskap om andel høye radonkonsentrasjoner i boliger som ligger på kjent geologi er overført til andre områder med tilsvarende geologiske forhold. «særlig høy aktsomhet» er en selvstendig klasse som også finnes i egne alunskiferkart. I områder markert med «høy aktsomhet», er det beregnet at minst 20 % av boligene har radonkonsentrasjoner over øvre anbefalte grenseverdi på 200 Bq/m3 i første etasje.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



TG 1 Innvendige dører

Malte slette innvendige dører.



TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverom.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er ikke fremvist dokumentasjon eller FDV. Søknadspåklagte tiltak, der det er krav til uavhengig kontroll og er avsluttet med midlertidig brukstillatelse, som denne leiligheten er, vil i praksis si at det er dokumentert med kontrollklæringer at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Bad med flislagte vegger og malt gipsplatehimling.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45 mm.



ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran.



ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, skapinnredning, speil, lysarmatur, dusjhjørne og vegghengt toalett.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

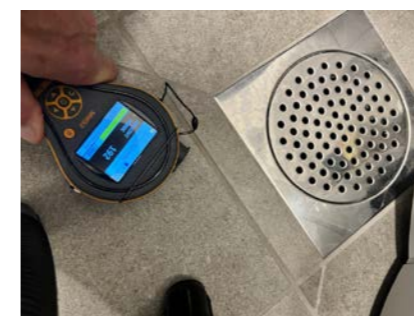
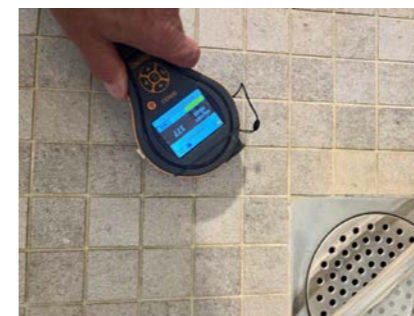
1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da tilliggende konstruksjon er vaskerommet. Badet er nytt og arbeidet er utført i 2021. Indikasjonsmålinger foretatt på gulvoverflaten uten at det ble registrert forhøyende fuktverdier.



ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er ikke fremvist dokumentasjon eller FDV. Søknadspåklagte tiltak, der det er krav til uavhengig kontroll og er avsluttet med midlertidig brukstillatelse, som denne leiligheten er, vil i praksis si at det er dokumentert med kontrollklæringer at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerom med flislagte vegger og malt gipsplatehimling.

ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.



ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Vaskerom med opplagt vann og avløp til vaskemaskin. V/v-bereder på ca. 200 liter er plassert i rommet samme med rør i rørskap og ventilasjonsaggregatet.



ETASJE > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > VASKEROM

TO II Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da tilliggende konstruksjon er badet. Vaskerommet er nytt og arbeidet er utført i 2021. Indikasjonsmålinger foretatt på gulvoverflaten uten at det ble registrert forhøyende fuktverdier.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte malte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps blandebatteri. Kitchen Board lagt på veggen mellom overskapene og kjøkkenbenken. Belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, induksjonstopp, komfyr, micro etc. ved befaring. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

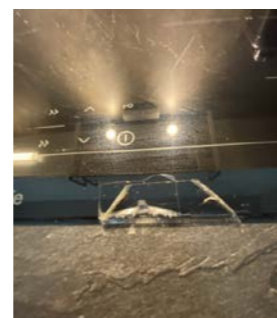
- Det er avvik:

Liten skade i kanten på Induksjonstoppen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skaden på induksjonstoppen er kosmetisk og induksjonstoppen fungerer med denne skaden.

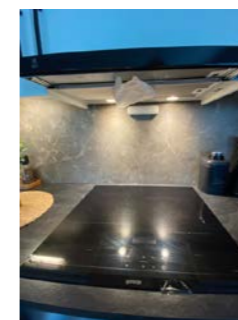


ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Vannledninger og vanntilførsel opplagt som rør i røranlegg.



TO 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

TO 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon montert. Ventilasjonsaggregatet er plassert på vaskerommet.



TO 1 Andre VVS-installasjoner

Rør i rørskap montert på vaskerommet.



TO 1 Varmtvannstank

200 liters OSO Hotwater bereder fra 2020 plassert på vaskerommet.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Skjultanlegg i leiligheten. Sikringskapet med automatsikringer er plassert i gangen. Siste utført kontroll av el.anlegget ble utført av Linea 18.10.2021. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert el.virksomhet.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei

Inntak og sikringskap

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



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har tilfredsstillende antall røykvarslere og brannslukningsapparater.

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

! TG 1 Andre tomteforhold

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

Bygninger på eiendommen

Carport i rekke m/sportsbod



Anvendelse

Oppstillingsplass for kjøretøy og bod

Byggeår

2021

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Carport i rekke oppført i 2021 i flg. eier.

I bakre del av carporten er det tillaget en sportsbod på ca. 5 m².

Boden er platebekledd med OSB-plater på veggen. Tett malt ytterdør samt lite vindu med isolerglass montert i boden.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

83 m²/83 m²

Boligbygg med flere boenheter : Vindfang, Gang, 3 Soverom, Bad, Vaskerom, Kjøkken, Stue

Andre bygg: Carport i rekke m/sportsbod
Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 4 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag **3 900 000**

Tillegg for andel fellesformue + 746

Fradrag for andel felles gjeld - 2 160 000

Konklusjon markedsverdi 1 750 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Svenskveien 201 ,8610 MO I RANA 71 m ² 2016 2 sov		2 500 000		1 475 000	1 475 000	53 000
2 Hammarmyra 4 ,8626 MO I RANA 69 m ² 2021 2 sov	18-03-2025	1 500 000	1 400 000	2 010 000	3 410 000	49 420
3 Söderlundmyra 39 ,8622 MO I RANA 80 m ² 2017 2 sov	20-05-2025	2 400 000	2 300 000	1 823 046	4 123 046	49 084
4 Hammarmyra 77 ,8626 MO I RANA 64 m ² 2021 2 sov	10-04-2025	2 490 000	2 440 000		2 440 000	36 970
5 Hammarmyra 73 ,8626 MO I RANA 64 m ² 2021 2 sov	13-06-2025	2 390 000	2 390 000		2 390 000	36 212
6 Fairbanksveien 14 ,8610 MO I RANA 72 m ² 1972 2 sov		1 650 000		595 817	595 817	29 944
7 Fairbanksveien 14 ,8610 MO I RANA 92 m ² 1972 3 sov	27-07-2025	2 100 000	2 100 000	622 959	2 722 959	28 364

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 korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	172 140
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	172 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 950 000

Carport i rekke m/sportsbod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Carport i rekke m/sportsbod	Kr.	60 000

Sum teknisk verdi bygninger

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 010 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

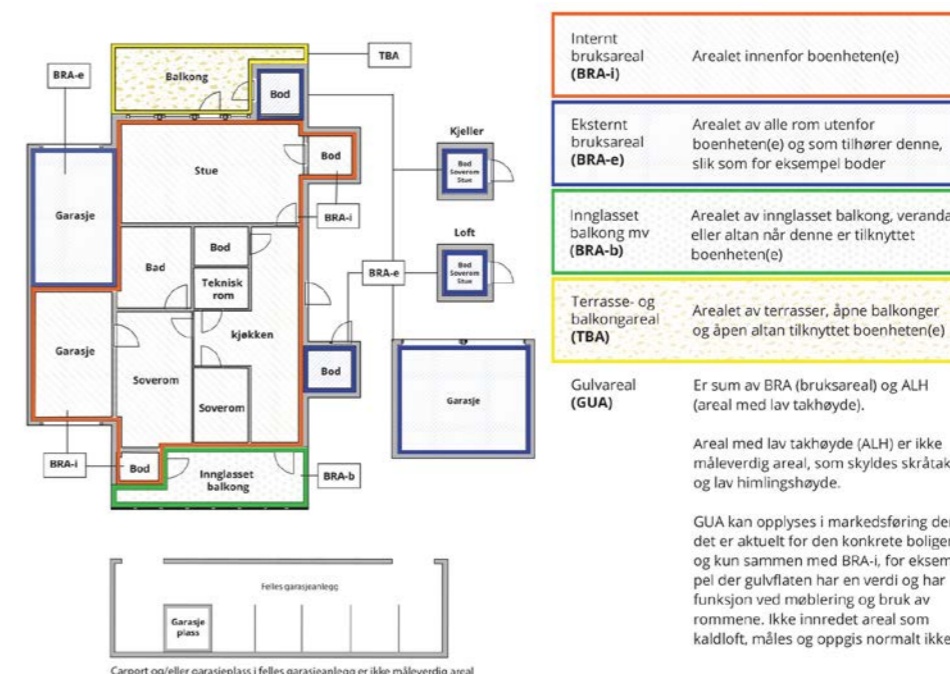
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	83			83	19
SUM	83				19
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, kjøkken, stue, soverom 3		

Kommentar

Åpent areal (TBA) er terrasse med tilkomst fra stuen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Mottatte tegninger er ikke stemplet bygningsmyndighetene.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Carport i rekke m/sportsbod

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

Romfordeling

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

Kommentar

Boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass for en bil i en felles carportanlegg med sportsbod i bakkant. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via felles kjørevei.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Mottatte tegninger er ikke stemplet bygningsmyndighetene.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	83	0
Carport i rekke m/sportsbod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2025	Olaf Andreas Karstensen	Takstingeniør
	John-Roger Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse

Hammarmyra 6

Hjemmelshaver

Hammeren Boligpark Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomst dokumenter
/HAMMEREN BOLIGPARK BORETTSLAG	926445650		Helgeland BBL.	Fridtjofsen Marit Kristin, Blomseth Morten

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende		Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
1	5 000	31.12.2024	1 540 000	31.12.2024	746
					31.12.2024
					2 160 000
					31.12.2024

Årsregnskap

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

Kommentar

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate, privat vei innad i boligparken.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Eiendommen er tilnærmet plan med opparbeidet grøntareal samt beplantning. Asfalterte veier og parkeringsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Kabel-tv/internett: Signal Bredbånd AS - Altibox fiberaksess. Ved salg må selger ved utflytting skriftlig si opp sine tjenester hos Signal og evt dekoder skal leveres inn. Kjøper må registrere seg hos Signal, kostnad kr 500.

Kommuneplan

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

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

Det er tinglyst diverse servitutter på borettslagets eiendom:

- 1899/900079 Jordskifte
- 1965/4530 Jordskifte
- 1967/3842 Elektriske kraftlinjer
- 1972/4368 Bestemmelse om bebyggelse
- 1975/559 Jordskifte
- 1981/1799 Jordskifte
- 1983/7477 Erklæring/avtale Televerket
- 1986/2981 Jordskifte
- 1993/3183 Jordskifte
- 1994/6894 erklæring/avtale elektriske kraftlinjer
- 2018/362442 Bestemmelse om vannledning
- 2018/362442 Bestemmelse om kloakkledning
- 2019/34443 Bestemmelse om vann/kloakk
- 2019/34443 Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
- 2019/34443 Bestemmelse om bebyggelse
- 2021/1575851 Bestemmelse om bebyggelse

Heftelser

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett for medlemmer i Helgeland BBL.

Ansiennitetsregler: 1. Andelseiere i Hammeren Boligpark borettslag. 2. Medlemmer i Helgeland BBL eller felles ansiennitet.

Det er to måter avklare forkjøpsrett på.

Forhåndsavklaring:

Ved forhåndsavklaring kunngjøres boligen før den er solgt, og de som er interessert boligen må melde seg innen en gitt frist. Etter at bud er akseptert, avklares forkjøpsretten ved at Helgeland BBL henvender seg til de som har meldt interesse og spør om noen ønsker 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 overta boligen hvis ingen med bedre ansiennitet har meldt seg innen meldefristen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består i hovedsak av boligbebyggelse.

Andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP0003553208	Fullverdi	98 994 203	204 955

Kommentar

Gjelder for hele brl.
Betales over mnd. felleskostnader

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.09.2025		Gjennomgått	7	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Energiattest	31.05.2021		Innhentet	6	Ja
Rapport Linea	24.09.2025		Innhentet	1	Ja
Tegninger	07.02.2020	Plan, snitt og fasader	Ingen	4	Nei
Protokoll gen.forsamling	22.02.2021		Innhentet	2	Nei
Boligopplysninger	12.09.2025		Innhentet	2	Nei
Tegninger carport	06.03.2019		Innhentet	3	Nei
Bekreftelse på formuesverdi	12.09.2025		Innhentet	1	Nei
Midlertidig brukstillatelse	10.03.2021		Innhentet	3	Nei
Ordensregler	18.03.2025		Innhentet	4	Nei
Reguleiringsbestemmelser	18.10.2017		Innhentet	7	Nei
Reguleringsplankart	08.10.2018		Innhentet	1	Nei
Reviderte tegninger	08.02.2020	Plan, snitt og fasader	Innhentet	4	Nei
Protokoll	08.04.2025		Innhentet	4	Nei
Innkalling gen.forsamling	27.03.2025		Innhentet	24	Nei
Utskrift fast eiendom	26.08.2025		Innhentet	3	Nei
Vedtekter	14.12.2020		Innhentet	9	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2025	
2	29.10.2025	
3	29.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsrapport til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WM1361>

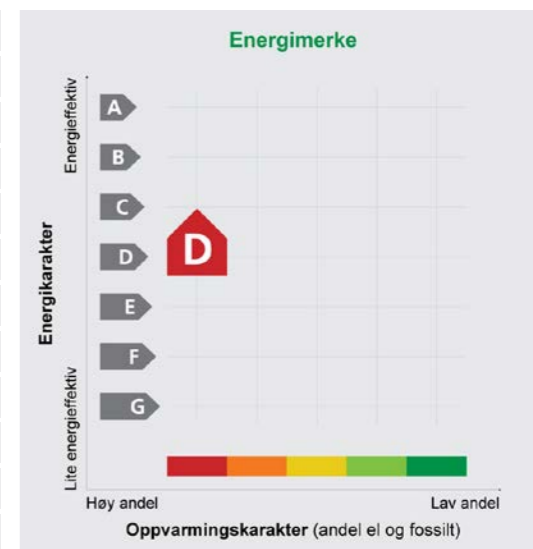
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Hammermyra 6
Postnr	8626
Sted	MO I RANA
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	23
Bnr.	186
Seksjonsnr.	
Festnr.	
Bygn. nr.	300789484
Bolignr.	H0101
Merknr.	A2021-1270838
Dato	31.05.2021
Innmeldt av	Andreas Lund



Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2021
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	83
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hammermyra 6
Postnr/Sted: 8626 MO I RANA
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 31.05.2021 09:00:11
Energimerkenummer: A2021-1270838
Ansvarlig for energiattesten: HAMMEREN BOLIGPARK BORETTSLAG
Energimerking er utført av: Andreas Lund

Gnr: 23
Bnr: 186
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300789484

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

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

Forespørsel om elektrisk anlegg i Hammarmyra 6, 8626 MO I RANA.

Navn nettkunde: BLOMSETH MORTEN
Målernummer: 6970631408889403
Anlegget ble sist kontrollert: 18.10.2021
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Marit Kristin Fridtjofsen

Morten Blomseth

Boligen

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

Hammarmyra 6
8626 MO I RANA

1833-23/186/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1807260016 1



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ola Wiik Sjøberg

Dato utkjrt: 20.01.26 Side 1 av 2

Hammeren Boligpark borettslag	V ³ r ref.:	206/1
Hammarmyra 6	Type:	Borettslag tilknyttet
8626 MO IRANA	Eiere:	Morten Blomseth, Marit Kristin Fridtjofsen
Organisasjonsnr: 926 445 650	Andelsnr:	1

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	14 014	
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader:	Felleskostnader	4 568
	A-konto rente	9 194
Objekt:	Leie av Robotklipper (1088 - 1)	252

Ved salg avregnes renter og avdrag p³ finansdel

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	2 160 000	Gjeld siste ³ rsoppg.:	2 160 000
Klient ajourf. l ³ n:	60 373 200	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	60 373 200

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 16367658413, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 20.01.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 75

Saldo per 20.01.2026: 50 602 200

Andel av saldo: 2 160 000

Første termin: 30.12.2023Neste avdrag: 30.12.2033 (siste termin 30.06.2063)

Flytende renter

IN-l³ n som kan individuelt nedbetales ihh. til avtale

Ut i fra dagens l³ nebetingsvilkår vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2033 utgjøre ca kr 2 577,00 per m³ ned for denne boligen

L³ nenummer: 16369189208, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 20.01.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 78

Saldo per 20.01.2026: 9 771 000

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.06.2025Neste avdrag: 30.06.2035 (siste termin 31.12.2064)

Flytende rente

IN-l³ n som kan individuelt nedbetales ihh. til avtale

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ola Wiik Sjøberg

Dato utkjørt: 20.01.26 Side 2 av 2

Hammeren Boligpark borettslag	V³ r ref.:	206/1
Hammarmyra 6	Type:	Borettslag tilknyttet
8626 MO I RANA	Eiere:	Morten Blomseth, Marit Kristin Fridtjofsen
Organisasjonsnr: 926 445 650		

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Jørn Sandstedt

Dato utkjørt: 29.10.25 Side 1 av 2

Hammeren Boligpark borettslag	Vår ref.:	206/1	Fødselsdato eier:	10.10.1974
Hammarmyra 6	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	07.02.1971
8626 MO I RANA	Eiere:	Morten Blomseth, Marit Kristin Fridtjofsen		
Organisasjonsnr:	926 445 650	Andelsnr:	1	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 14 345

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 314
	A-konto rente	9 779
Objekt:	Leie av Robotklipper (1088 - 1)	252

Ved salg avregnes renter og avdrag på finansdel

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.11.2025 Tot. utg. i kr.: 13 862

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 314
	A-konto rente	9 296
Objekt:	Leie av Robotklipper (1088 - 1)	252

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	2 160 000	Gjeld siste årsoppg.:	2 160 000
Klient ajourf. lån:	60 373 200	Klient gj. s. årsoppg.:	60 373 200

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367658413, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 29.10.2025: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 76

Saldo per 29.10.2025: 50 602 200

Andel av saldo: 2 160 000

Første termin: 30.12.2023Neste avdrag: 30.12.2033 (siste termin 30.06.2063)

Flytende renter

IN-lån som kan individuelt nedbetales ihh. til avtale

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2033 utgjøre ca kr 2 577,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 16369189208, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 29.10.2025: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 79

Saldo per 29.10.2025: 9 771 000

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.06.2025Neste avdrag: 30.06.2035 (siste termin 31.12.2064)

Flytende rente

IN-lån som kan individuelt nedbetales ihh. til avtale

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Henrik Hansen Lyngås

Adresse: Hammarmyra 59

Postnr/-sted: 8626 MO I RANA

Telefon: Mob.: 46969681

E-post: hammerenboligpark.br@helbo.no

6: Ligning - 2024

Annen formue:	746	Gjeld:	2 160 000	Andre inntekter:	1 450
		Utgifter:	123 234		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 540 000
------------	-------	-----------------------	-----------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Jørn Sandstedt

Dato utkjørt: 29.10.25 Side 2 av 2

Hammeren Boligpark borettslag	Vår ref.: 206/1	Fødselsdato eier: 10.10.1974
Hammarmyra 6	Type: Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier: 07.02.1971
8626 MO I RANA	Eiere: Morten Blomseth, Marit Kristin Fridtjofsen	
Organisasjonsnr: 926 445 650		

7: Pålydende

Andelsnr: 1 Partialobligasjonsnr: 1

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2020

Gårds/bruksnr: 23/186

Bygningstype: 6-mannsbolig

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 2318

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Polisenr: SP0003553208

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Ja		
Parkeringsstype:	Carport ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4-roms 6mannsbolig 8
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseiere i borettslaget 2 - Felles ansiennitet 2 - Medlem i Helgeland BBL		

Fasiliteter:

Kabel-tv/internett: Signal Bredbånd AS - Altibox fiberaksess. Ved salg må selger ved utflytting skriftlig si opp sine tjenester hos Signal og evt dekoder skal leveres inn. Kjøper må registrere seg hos Signal, kostnad kr 500.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hammeren Boligpark borettslag tirsdag 08.04.2025 kl. 19:00
- Hammeren Ungdomshus, Regnbuen 13, 8626 Mo i Rana.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Henrik Lyngås

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Til å føre protokollen etter generalforsamling velges borettslagets forretningsfører, Jørn Sandstedt.

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

Vedtak:

Til å signere protokollen velges: Jørgen Gauthun Frøseth

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

Vedtak:

Av lagets andelseiere møtte 18 personer, av disse 13 med stemmerett. Det forelå ingen fullmakter.

Til sammen 13 stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner innkalling og sakliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt. Det ble diskutert omkring at området rundt de ferdigstilte boligene bør sikres av grunneier.

Vedtak:

Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt. Årsregnskapet med revisors beretning

ble gjennomgått. Spørsmål og kommentarer ble besvart.

Vedtak:

Årsregnskapet godkjennes.

4. Innkomne saker

4.1 Orientering ved bruk av fellesskapets penger og ordensregler

Sak innmeldt av Bente Haslevang.

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

Vedtak:

Generalforsamlingen skal alltid orienteres om bruk av fellesskapets midler, ved at årsregnskapet legges fram for generalforsamlingen hvert år. Det er også slik at generalforsamlingen skal godkjenne årsregnskapet.

Borettslagets forsikring gjelder for alle boliger i borettslaget, og verken generalforsamlingen eller styret kan bestemme at forsikringen ikke skal brukes i skadesaker, unntak er hvis kostnaden for skaden er lavere enn egenandelen.

I generalforsamling 2024 fikk styret i oppdrag å oppdatere ordensreglene i henhold til vedtak i generalforsamlingen. Ordensreglene følger vedlagt.

Styrets innstilling er tatt til orientering.

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styremedlemmer for 2 år

På valg er:

Tove Pedersen Hasselberg
Stig-Johnny Thomassen

Vedtak:

Stig-Johnny Thomassen ble gjenvalgt.

Espen Ruud velges som nytt styremedlem.

5.2 Varamedlemmer for 1 år

På valg er:

Bente Haslevang
Kirsti Hasselberg

Vedtak:

Følgende ble valgt:
Bente Haslevang

5.3 Valg av revisor

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

Vedtak:

Borettslaget velger Helgeland Revisjon AS som ny revisor.

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

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

Vedtak:

Henrik Lyngås.

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden onsdag 17.04.2024 til tirsdag 08.04.2025.

Vedtak:

Styreonorar utbetales med kr 25.000 i perioden.

Fordeling av honoraret fastsettes av styret.

Protokoll for Hammeren Boligpark borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Henrik Hansen Lyngås (sign.)	08.04.2025
Sekretær	Jørn Sandstedt (sign.)	09.04.2025
Protokollvitne	Jørgen Gauthun Frøseth (sign.)	08.04.2025

Til eierne i Hammeren Boligpark borettslag



Innkalling til Generalforsamling

Tirsdag 08.04.2025 Kl. 19:00

Møtested:

Hammeren Ungdomshus, Regnbuen 13, 8626 Mo
i Rana



Innkalling til generalforsamling i Hammeren Boligpark borettslag

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

Til behandling foreligger følgende saker

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av stemmeberettigede

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Informasjon fra styret / årsrapport

3 Årsregnskap 2024 med revisors beretning

4 Innkomne saker

4.1 Orientering ved bruk av fellesskapets penger og ordensregler

5 Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styremedlemmer for 2 år

5.2 Varamedlemmer for 1 år

5.3 Valg av revisor

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

6 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

27.03.2025

Hammeren Boligpark borettslag

Henrik Hansen Lyngås

Styreleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges ...

1.2 Valg av sekretær

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

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

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

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

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

Til sammen . stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Innkomne saker

4.1 Orientering ved bruk av fellesskapets penger og ordensregler

Sak innmeldt av Bente Haslevang.

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

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

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styremedlemmer for 2 år

På valg er:

Tove Pedersen Hasselberg
Stig-Johnny Thomassen

5.2 Varamedlemmer for 1 år

På valg er:

Bente Haslevang
Kirsti Hasselberg

5.3 Valg av revisor

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

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

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

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden onsdag 17.04.2024 til tirsdag 08.04.2025.

Årsrapport Hammeren Boligpark borettslag 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

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

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

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

Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

Det har i perioden vært utført vanlig styrearbeid.

Lagets drift og økonomi

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

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP0003553208.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 27.03.2025

For Styret i Hammeren Boligpark borettslag

Henrik Hansen Lyngås

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024 Hammeren Boligpark borettslag

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

Balanse 2024 Hammeren Boligpark borettslag orgnr: 926 445 650

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

Balanse 2024 Hammeren Boligpark borettslag orgnr: 926 445 650

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

Hammeren Boligpark borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Henrik Hansen Lyngås
Styreleder

Stig-Johnny Thomassen
Styremedlem

Tove Pedersen Hasselberg
Styremedlem

Noter Hammeren Boligpark borettslag orgnr: 926 445 650

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Inntektsføring

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

Eiendommer

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

Fordringer

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

Verdsettelse tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Note 1 - Andre inntekter

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

Note 2 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	1 275	275
Sum	1 275	275

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Styrehonorar

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

Note 4 - Revisjon

	2024	2023
6700 Revisjon	6 188	4 725
Sum	6 188	4 725

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Drift/vedlikehold

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

Drift/vedlikehold

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

Note 6 - Forsikringer

	2024	2023
7500 Forsikringspremier	139 595	89 788
Sum	139 595	89 788

Note 7 - Andre driftskostnader

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

Note 8 - Varige driftsmidler

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

Bygninger, avskrivning

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

Tomt

Tomten er vurdert til kr 3 595 000,-.

Note 9 - Bankinnskudd

	2024	2023
1920 Driftskonto 1506.55.47276	119 945	81 703
Sum	119 945	81 703

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

Note 10 - Egenkapital

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

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 24.

Note 11 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

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

Pantegjeld

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

Pantegjeld

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

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

Annen langsiktig gjeld (IN andelseiere)

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

Note 12 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 Borettsinnskudd	42 846 800	36 132 800
Sum	42 846 800	36 132 800

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Pantstillelser

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

Disponible midler

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

Resultat og balanse med noter for Hammeren Boligpark borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hammeren Boligpark borettslag

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



Til generalforsamlingen i Hammeren Boligpark borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Midtre gate 4, Postboks 1233, NO-8602 MO I RANA
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Mo i Rana, 26. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Elias Kosmo Larsen
Statsautorisert revisor

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

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

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

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

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

Følgende regler gjelder for tilknyttede arealer ved rekkehusene:

Utebod:

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

Støttemur:

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

Pergola/overbygd terrasse:

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

Leegger/skillevegger:

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

Varmepumper:

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

Markterrasser rekkehus:

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

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

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



4. Fellesarealer

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

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

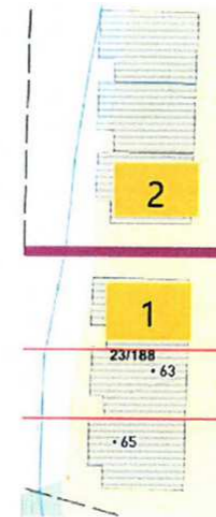
Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

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

Fellessdører skal alltid være låst.

Tomtegrense mellom rekkehus:

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



5. Kjøring og parkering

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

6. Dyrehold

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

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

7. Andre bestemmelser

-

8. Brudd på ordensreglene

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



Medlemsfordeler 2025

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

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

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

MO I RANA		
BRØNNØYSUND		SANDNESSJØEN

App Store:



Google Play:



MOSJØEN

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I HAMMEREN BOLIGPARK BORETTSLAG

Den 22. februar 2021 ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i Hammeren Boligpark Borettslag i selskapets lokaler i Mo i Rana.

Tilstede var: Helgeland Bolig AS, representert ved Andreas Lund og Ivar-Andre Årstadvold Pedersen, som eier av samtlige andeler i borettslaget.

Til behandling forelå følgende saker:

1. Åpning av generalforsamlingen

Generalforsamlingen ble åpnet av styrets leder.

2. Valg av møteleder

Andreas Lund ble valgt til å lede møtet.

3. Godkjenning av innkallingen

Innkallingen og dagsorden ble godkjent og møtelederen erklærte generalforsamlingen lovlig satt.

4. Valg av representant til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.

Ivar-Andre ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.

5. Varmepumper rekkehus

Det er tilgang til å montere varmpumper på sine enheter, men plassering skal avtales i styret.

- o Varmepumper skal ikke plasseres i front av bygget (Vest)
- o Varmepumper kan bare monteres på vegg til sin enhet.
- o Varmepumpen skal monteres uten sjenanser og ulemper for øvrige beboere.
- o Dersom man velger å montere varmpumpe har de vedlikeholdsplikt for sin egen varmpumpe.
- o Varmepumpen må installeres av godkjent firma.

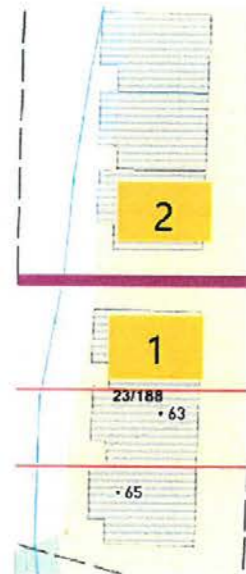
6. Markterrasser Rekkehus

Det er akseptert at det settes opp en markterrasse i bakkant av bygget (øst) for sin enhet. Evtnt montering av skillevegger og materialbruk på markterrasser/skillevegger skal avklares med styret slik at det likt for alle.

7. Utomhus Rekkehus – Tomtegrenser

Utomhus til hver enhet strekker seg som anvist på tegning med røde streker.

De som eier enhet på enden (markert 1 og 2) kan benytte siden av sin enhet, men det skal være minimum 1,5 meter friareal i tomtegrensen (lilla merking) Dette området skal være tilgjengelig for alle.



Samtlige beslutninger var enstemmige. Det forelå ingen flere saker til behandling. Protokollen ble sirkulert og undertegnet, hvoretter generalforsamlingen ble hevet.

Mo I Rana, 22. Februar 2021

Andreas Lund

Ivar-Andre Årstadvold Pedersen

VEDTEKTER

for Hammeren Boligpark borettslag org nr. 926 445 650

tilknyttet
MOBO Helgeland BBL

Vedtatt på stiftelsesmøte den 14.12.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000.

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

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

(4) I tillegg har juridisk eier som, arbeidsgiver, rett til å eie inntil 20% av andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand

så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder alene representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

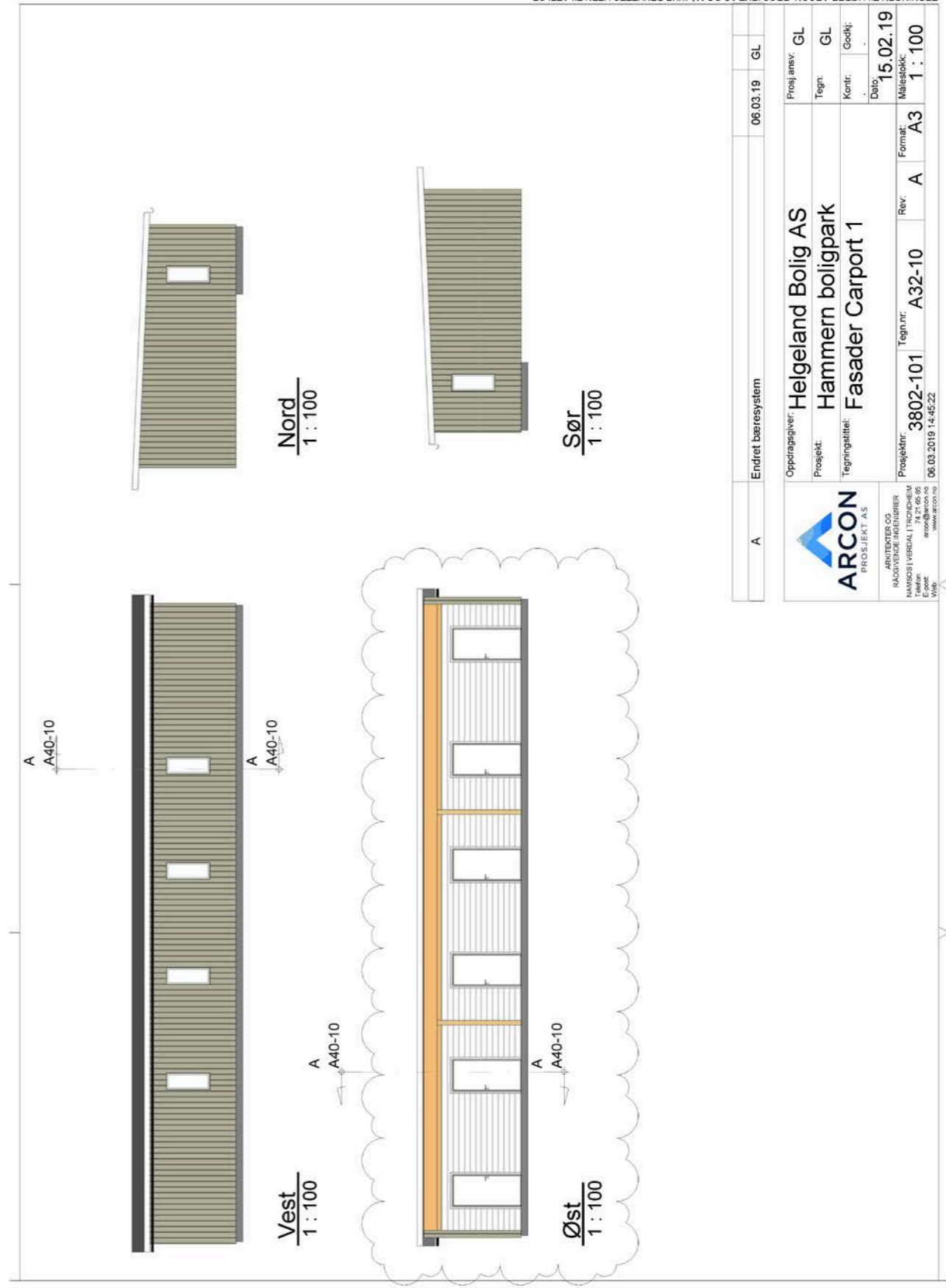
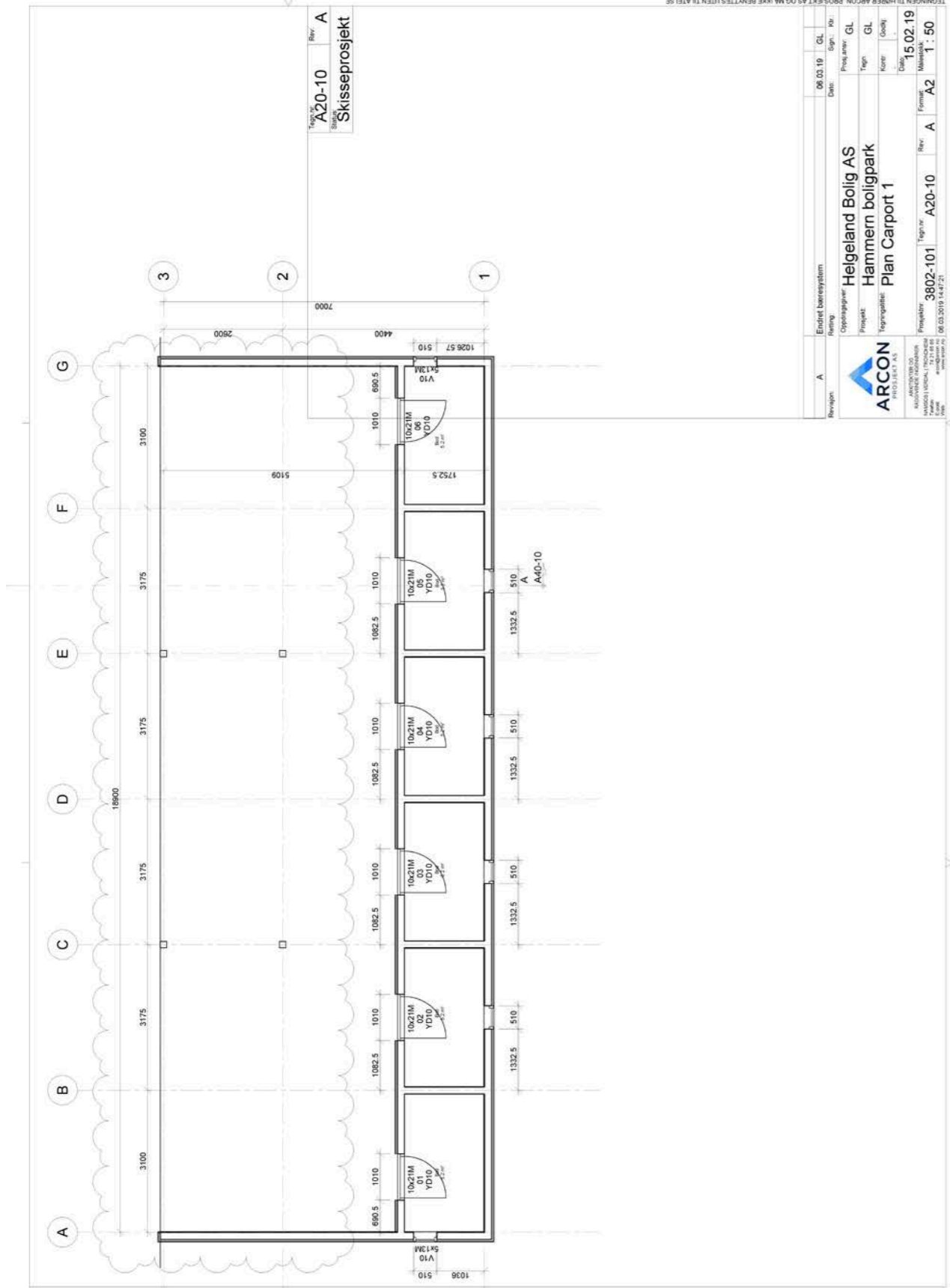
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

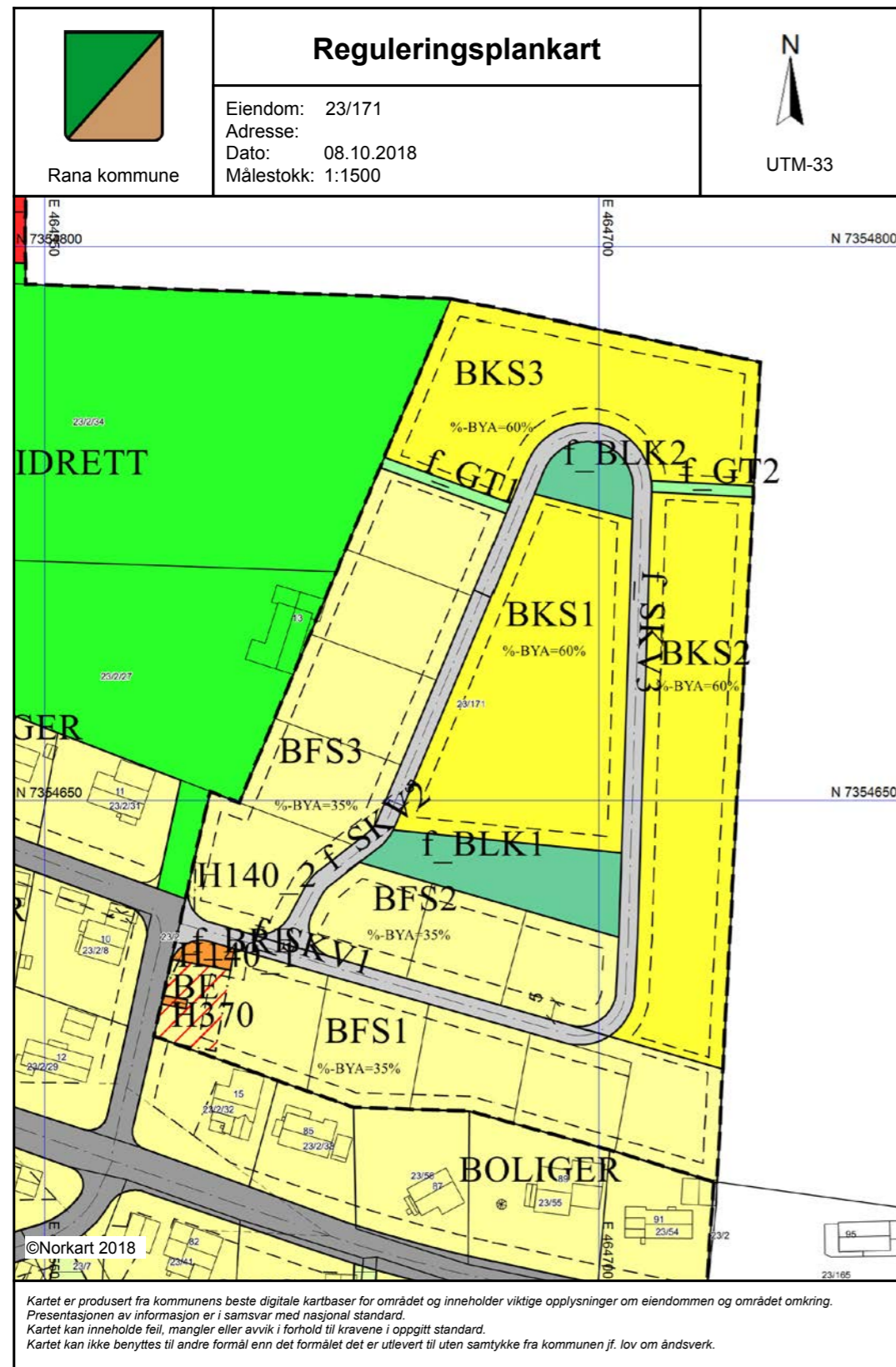
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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



TEGNINGEN TILHØRER ARCON PROSJEKT AS OG MA IKKE BENYTTES UTEN TILATELSE



RANA KOMMUNE
Plankontoret

PlanID
3074

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
DETALJREGULERING FOR HAMMEREN, ØST FOR
IDRETTSPLASS**

Plan vedtatt
16.11.17

Plan datert: 14.10.16 Bestemmelser datert: 14.10.16
Sist revidert: 18.10.17 Sist revidert: 18.10.17

**§ 1
GENERELT**

OMRÅDETS BEGRENSNING Området som bestemmelsene gjelder for, er vist med reguleringsgrense på plankartet.

REGULERINGSFORMÅL Følgende reguleringsformål inngår:

	<i>Felt- navn</i>	<i>SOSI koder</i>
1. BEBYGGELSE OG ANLEGG		
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (3)	BFS	1111
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (3)	BKS	1112
Energianlegg (trafo)	BE	1510
Renovasjonsanlegg	BRE	1550
Lekeplass (2)	BLK	1610
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR		
Kjøreveg (3)	SKV	2011
2. GRØNNSTRUKTUR		
Turveg (2)	GT	3031
HENSYNSSONER		
RpSikringSone: Frisikt (2)	H140	140
RpFareSone: Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) (2)	H370	370

**§ 2
FELLESBESTEMMELSER**

AUTOMATISK FREDATILKUNNSMINNER Dersom eldre gjenstander, konstruksjoner eller andre funn etter eldre aktiviteter blir oppdaget i forbindelse med gravearbeider/anleggsarbeider, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighet skal underrettes; jfr. «Lov om

	<i>kulturminner».</i>
SITUASJONS-PLAN	Situasjonsplanen skal tegnes på ajourført kartgrunnlag (situasjonskart) godkjent av kommunen. Situasjonsplanen skal oppfylle krav i gjeldende lover og forskrifter.
UTOMHUSPLAN	Sammen med søknad om tiltak, skal det utarbeides en utomhusplan for den ubebygde delen av området i målestokk 1:500. Illustrasjonsplanen skal vise disponering av utearealet med hensyn til: <ul style="list-style-type: none"> - Areal for uteopphold (eks bord, benker, lekeapparat) - Forming av terrenget (høydeangivelser samt gamle og nye høydekoter) og eventuelle forstøtningsmurer - Innsådd/beplantet areal og areal med fast dekke/grus - Belysning - Areal for snølagring - Vegetasjons (eksisterende trær/busker/bed som skal ivaretas og nye trær/busker/ved som skal beplantes) <p>Det bør søkes å oppnå varierte utearealer med både private, halvprivate og felles arealer.</p> <p>Illustrasjonsplanen skal være godkjent før det kan gis igangsettingstillatelse.</p>
UNIVERSELL UTFORMING	De fysiske omgivelser (bygninger, uteområder og andre anlegg) skal i størst mulig grad gis universell utforming, i henhold til byggeteknisk forskrift, og tilpasses de brukergrupper som skal benytte boenhetene.
UTEOPPHOLDS-/LEKEOMRÅDE	Areal avsatt til lek og rekreasjon f_BLK 1 og 2 er felles for alle boenhetene i område og skal ha hensiktsmessig utforming for ulik bruk for alle brukergrupper, uavhengig av alder og funksjonsdyktighet.
	Areal avsatt til lek skal minimum utstyres med sittebenk, sandkasse og huske.
	Det skal etableres et fysisk skille (gjerde, beplantning, hekk, eller annet) mellom lekeplasser/grøntareal og tilgrensende private arealer. Lekeplasser skal også sikres forsvarlig mot kjøreareal (ved gjerde eller på annen måte).
SIKTLINJER	Beplantning av svartelistete arter tillates ikke.
SIKTLINJER	Innenfor siktlinjene tillates det ikke plassert gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegens/avkjørselens nivå.
AVKJØRSLER	Avkjørselen skal krysse tomtegrensa i samme høyde som vegkanten har der avkjørselen starter. Maksimal tillatt bredde på avkjørselen er 4 m. Avkjørsler skal møte veien i vinkel tilnærmet 90° og om mulig skal avkjørsler ha et slakt fall bort fra veien. Mulighet for å snu bil på egen tomt skal være vurdert.
	Nødvendig siktkrav ved avkjørsel skal være vist på situasjonsplan.
OPPFYLING/HØYDENIVÅ FOR BYGNINGER	Vegen er den førende høydeanvisningen i planområdet. Innenfor areal avsatt til bolig, skal bebyggelsens høyde (ok gulv) ikke overstige fall eller stigning på maksimalt 1:12 fra kotehøyde på ferdig opparbeidet veg ved avkjørsel til hver

enkelt boenhet.

Avstand fra fyllingsfoten til nabogrense må være minst 1 m. Oppfylte areal skal planeres og tilsåes.

GEOTEKNIKK	Bygge- og anleggsarbeid skal til en hver tid følge premissette satt i geoteknisk rapport 418171-RIG-RAP001 datert 04.10.2017.
OVERVANNSHÅNTERING	Overvann tillates ikke ført til kommunalt ledningsnett.
	Det tillates at det anlegges overvannsgrøft mellom formålsgrænse og byggegrense om dette er nødvendig. Dette skal fremgå av situasjonsplan.
	Det skal utarbeides en egen VA-plan i henhold til kommunens veiledende tekniske bestemmelser som viser hvordan overvannshåndtering vil bli løst, gjennom infiltrasjon, utslipp til resipient, eller på annen måte. Eventuelle flomveier skal også vises. Dette er prosjekteringsanliggende og er knyttet til rekkefølgebestemmelsene før byggetillatelse kan gis. Se Rekkefølgekrav § 3.

§ 3 REKKEFØLGE

REKKEFØLGE	<p>a. Før det kan gis ingangsettingstillatelse for boliger ved BFS1 og BFS2 skal kommunalteknisk infrastruktur, herunder anlegg for vannforsyning, sløkkevann, samt spillvanns- og overvannsanlegg være etablert.</p> <p>b. Før det kan gis ingangsettingstillatelse for boliger ved BFS3, BKS1, BKS2 og BKS3 skal kommunalteknisk infrastruktur, herunder anlegg for vannforsyning, sløkkevann, samt spillvanns- og overvannsanlegg være etablert.</p> <p>c. Før det kan gis ferdigattest for tiltak i planområde skal felles renovasjonsløsning (f_BRE) og lekeplass (f_BLK1) være etablert.</p> <p>d. Før det kan gis ferdigattest for tiltak ved BFS1 og BFS2 skal felles kjøreveg (f_SKV1) være etablert med fast dekke.</p> <p>e. Før det kan gis ferdigattest for tiltak ved BFS3 og BKS1 skal felles kjøreveg (f_SKV2) være etablert med fast dekke.</p> <p>f. Før det kan gis ferdigattest for tiltak ved BKS2 og BKS3 skal felles kjøreveg (f_SKV3) være etablert med fast dekke.</p> <p>g. Før det kan gis ferdigattest for tiltak ved BKS2 og BKS3 skal lekeplass (f_BLK2) være etablert.</p>
-------------------	---

§ 4 EIERFORM

EIERFORM	Renovasjonsanlegg, lekeplass, kjøreveg og turveg f_BRE, f_BLK1, f_BLK2, f_SKV1, f_SKV2, f_SKV3 og f_GT har felles eierform. Øvrige formål i planen har annen eierform (privat).
-----------------	---

**§ 5
BEBYGGELSE OG ANLEGG**

a. Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse.

**BYGGE-
HØYDE**

Tomter tillates bebygd med boliger og garasjer med maksimal gesims-/mønehøyde i følge tabell målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget:

	maksimal gesimshøyde flatt tak/saltak	maksimal gesimshøyde pulttak	maksimal mønehøyde	BYA
Boliger uten sokkel	7,5 m	8 m	8 m	Se BYA
med sokkel	8,5 m	9,5 m	9,5 m	Se BYA
Garasjer	3,5 m	4,5 m	4,5 m	Se BYA

**TILLAT
UTNYTTELSE**

Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 35% av regulert tomt.

UTFORMING

Bebyggelsen skal ha pulttak, flatt tak, eller saltak, men forskjellige takformer kan ikke blandes uten at det gir et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

**TILBYGG/
ARKER/
TAKOPPBYGG**

Der bebyggelsen har skråtak tillates det ikke tilbygg/arker/takoppbygg med samlet bredde større enn 1/3 enn husets lengde. Arker skal avsluttes med egen gesims. Møne på arker og tilbygg skal ligge minimum 0,5 m lavere enn møne på hovedbygg

**GARASJER/
BILOPP-
STILLING**

Det skal avsettes parkeringsareal for minst en garasje-/carportplass og en biloppstillingsplass pr. boenhet. Biloppstillingsplass kan være foran garasje/carport, hvis det er plass på egen tomt. For hver utendørs (ikke overdekket) biloppstillingsplass skal det beregnes 18 m².

Situasjonsplan skal vise hvordan parkeringsbehovet er løst, og at det er avsatt nok snuareal for bil på egen tomt. Situasjonsplan skal i tillegg vise avsatt areal for dobbeltgarasje pr. tomt.

**UTEOPPHOLDS-
AREAL**

Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet for motorisert trafikk og forurensning.

For boliger skal det finnes egnet plass for utendørs opphold for beboerne. Med egnet menes at arealet skal

- være lett tilgjengelig fra boligen
- ha en god form
- ikke være støyutsatt
- være relativt flatt
- ha en gunstig orientering i forhold til lys og sol

b. Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse.

**BYGGE-
HØYDE**

Tomter tillates bebygd med boliger og garasjer med maksimal gesims-/mønehøyde i følge tabell målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget:

	maksimal gesimshøyde flatt tak/saltak	maksimal gesimshøyde pulttak/møne saltak	BYA
Kjedede boliger	8,5 m	9,5 m	Se BYA
Rekkehus	8,5 m	9,5 m	Se BYA
Flermanns-boliger	8,5 m	9,5 m	Se BYA
Garasjer	3,5 m	4,5 m	Se BYA

**TILLAT
UTNYTTELSE**

Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 60% av regulert tomt.

UTFORMING

Bebyggelsen skal ha pulttak, flatt tak, eller saltak, men forskjellige takformer kan ikke blandes uten at det gir et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

**TILBYGG/
ARKER/
TAKOPPBYGG**

Der bebyggelsen har skråtak tillates det ikke tilbygg/arker/takoppbygg med samlet bredde større enn 1/3 enn husets lengde. Arker skal avsluttes med egen gesims. Møne på arker og tilbygg skal ligge minimum 0,5 m lavere enn møne på hovedbygg

**GARASJER/
BILOPP-
STILLING**

For småhusbebyggelsen (to- og firemannsboliger, kjedehus og rekkehus) skal avsettes minimum en parkeringsplass i garasje/carport og en biloppstillingsplass, hvorav oppstillingsplass kan være foran garasje/carport pr. boenhet. For øvrig bebyggelse skal det være minimum en parkeringsplass i garasje/carport + 0,2 gjesteplasser pr. boenhet. For hver utendørs (ikke overdekket) biloppstillingsplass skal det beregnes 18 m².

Situasjonsplan skal vise hvordan parkeringsbehovet er løst.

**UTEOPPHOLDS-
AREAL**

Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet for motorisert trafikk og forurensning.

For boliger skal det finnes egnet plass for utendørs opphold for beboerne. Med egnet menes at arealet skal

- være lett tilgjengelig fra boligen
- ha en god form
- ikke være støyutsatt
- være relativt flatt
- ha en gunstig orientering i forhold til lys og sol

For bebyggelse med tre eller flere enheter samlet innenfor felles tomt skal minimum uteoppholdsareal (MUA) tilsvare 20 % av boligens bruksareal (BRA), hvorav minst 200 m² skal være sammenhengende fellesareal på bakkeplan.

«Restareal» som er smalere enn 5 m regnes ikke som oppholdsareal. Heller ikke areal som brukes til trafikk eller parkering kan regnes som oppholdsareal.

Uteoppholds plass på terrasse/balkonger/veranda kan medregnes i beregnet privat

uteareal pr. boenhet dersom den har en gunstig orientering i forhold til lys og sol, og den har en slik form og størrelse at det er mulig å plassere bord og stoler der.

c. Energianlegg.

TILLATT UTNYTTELSE	Bebygd areal skal ikke overstige $BYA = 10 \text{ m}^2$
BYGGEHØYDE	Bebyggelsens høyde skal ikke være høyere enn 4,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Høyden fra ferdig terreng til murkone må ikke overstige 0,6 m.
UTFORMING	Energianlegg skal ha saltak, pulttak eller flatt tak og skal harmonere med øvrig bebyggelse.

Energianlegg skal plasseres lavt i terrenget.

d. Renovasjonsanlegg.

TILLATT UTNYTTELSE	Bebygd areal skal ikke overstige %-BYA = 100%-BYA
BYGGEHØYDE	Bebyggelsens høyde skal ikke være høyere enn 3,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.
UTFORMING	Renovasjonsanlegg skal plasseres lavt i terrenget og deler av anlegget kan være delvis underjordisk. Renovasjonsanlegg skal utformes i henhold til HAF (Helgeland Avfallsforedling IKS) sine retningslinjer. Felles poststativ plasseres også her.

e. Lekeplass.

OPPARBEIDING	Lekeplass skal være felles for alle boliger innenfor reguleringsplanen.
--------------	---

Det tillates ikke oppført bygninger i lekearealet. Unntatt herfra er installasjoner som er nødvendig for bruken av områdene (leskur, leke/apparat).

Lekeplass skal opparbeides med sittebenk, sandkasse og huske

Lekeplass skal skjermes fra tilstøtende veg og private tomter med et fysisk skille (gjerde, beplantning, hekk, eller annet). Fysisk skille skal være etablert senest ved siste ferdigattest ved BKS3. Det tillates opplagring av snø fra fellesveier.

§ 6

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

UTFORMING	Veibygging skal skje mest mulig skånsomt og arealene rundt restaureres. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal tilsåes, beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.
-----------	--

Kjørevegene f_SKV1, f_SKV2 og f_SKV3 har en total bredde for vegformål = 5,0 m, hvorav vegens dekke = 4 meter og vegskulder = 0,5 meter. Viser til N100 veg- og gateutforming, Statens vegvesen, Tverrprofil A1, figur C21.

FELLESVEIER	Det tillates ikke oppført bygninger i felles veg eller at felles veg brukes til parkering. Vegetasjon skal ikke være til hinder for sikt og vedlikehold av veg og teknisk infrastruktur. Det tillates snøopplagring ved vegskulder og om nødvendig ved felles lekeområde.
-------------	---

OVERVANNSHÅNTERING	Overvann tillates ikke ført til kommunalt ledningsnett. Det skal utarbeides en egen VA-plan iht. kommunens veiledende tekniske bestemmelser som viser hvordan overvannshåndtering vil bli løst, gjennom infiltrasjon, utslipp til resipient, eller på annen måte. Eventuelle flomveier skal også vises. Dette er prosjekteringsanliggende og er knyttet til rekkefølgebestemmelsene før byggetillatelse kan gis. Se Rekkefølgekrav § 3.
--------------------	---

§ 7

GRØNNSTRUKTUR

UTFORMING	Anlegging av turveg skal skje mest mulig skånsomt og arealene rundt restaureres.
	Turvegen skal ha en bredde på 3 m.
BYGNINGER	Det tillates ikke oppført bygninger i grønnstrukturen, unntatt er installasjoner som er nødvendig for bruken av områdene.

§ 9

HENSYNSSONER

FRISIKTSONE H140_1 og H140_2	Området innenfor regulert frisiktzone tillates det ikke oppført tiltak, eller plassere gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegens nivå. Parkering i frisiktsoner er ikke tillatt.
HØY-SPENNINGSANLEGG H370	Fareområdet i forbindelse med trafo er vist som fareområde H370. I området tillates ikke oppført bygning for varig opphold. Bygninger med sporadisk opphold kan plasseres nærmere, med gjeldende brannkrav for den oppførte bygningen.

Disse reguleringsbestemmelsene ble vedtatt av
Rana kommunestyre i møte 16.11.2017

Jan Erik Furunes
Teknisk sjef



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Hammarmyra 6
8626 MO I RANA

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

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre