

Velkommen til

# Ånesveien 34 C, 8616 Mo I Rana

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Ånesveien 34 C
# 8616 Mo I Rana

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 1 450 000,- | **BRA/BRA-i** | 124 / 105 m² |
| **Omkostninger** | kr | 1 090,- | **Soverom** | 3 |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 1 451 090,- | **Boligtype** | Rekkehus |
| **Andel fellesgjeld** | kr | 2 592 766,- | **Eierform** | Andel |
| **Totalt inkl. omk. og fellesgj.** | kr | 4 043 856,- | **Byggeår** | 2015 |
| **Felleskostnader pr. mnd.** | kr | 17 245,- | | |

**Energimerke** B

Dette er et praktisk og pent utført rekkehus fra 2015. Rekkehuset går over to plan, og inneholder entré, stue/kjøkken, bad, tre soverom og to boder. Boligen er lys og holder god standard. Parkering i halvpart av garasje, med ekstra parkering foran garasjeport og i innkjørsel. Avdragsfrihet til 2028, samt IN-ordning på deler av fellesgjeld. Fine terrassearealer med fin utsikt mot fjorden. Her bor du fint til i rolige og barnevennlige omgivelser. Kort vei til skole, barnehager og dagligvarehandel. Skillevollen med flotte turområder, slalåmbakker, skøytebane/tennisbane og skiløyper rett oppi bakken.

Boligen malt utvendig september 2025 og ellers godt vedlikeholdt. Her kan du flytte rett inn!

Velkommen på visning!

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Tina Jakobsen**
Eiendomsmegler

+47 915 49 363
tina.jakobsen@em1nn.no

# Informasjon om eiendommen

**Adresse**
Ånesveien 34 C, 8616 Mo I Rana

**Registerbetegnelse**
Andelsnr. 1 i Ånesveien 34 Borettslag, org.nr. 918914331, RANA kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Totalpris inkl. andel fellesgjeld | kr | 4 042 766,- |
| Prisantydning | kr | 1 450 000,- |
| Andel fellesgjeld | kr | 2 592 766,- |
| Omkostninger | kr | 1 090,- |
| Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld | kr | 4 043 856,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 4 051 756,- |

**Omkostninger**
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 6 500,-
Egenandel på kr 4 000,-
I tillegg for HELP Pluss  til kr 2 800,- pr. år.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring andel/aksjeleilighet kr 7 900,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

**Faste løpende kostnader**
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

**Felleskostnader / felleskostnader inkluderer**
kr 17 245,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
A-konto rente kr 12 371
Felleskostnader kr 5 858

Ved salg avregnes renter og avdrag på finansdel.

Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, kabel-TV/internett, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av borettslaget.

**Borettslagets fellesgjeld**
Borettslagets fellesgjeld er på kr 7 898 641,- pr 25-02-2025

**Renter og avdrag**
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:

Lånenummer: 12135997208, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 25.02.2025: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 66
Saldo per 25.02.2025: 7 860 000
Andel av saldo: 2 580 000
Første termin: 30.06.2018
Neste avdrag: 30.06.2028 ( siste termin 31.12.2057 )
Flytende rente
IN-lån som kan individuelt nedbetales i hh. til avtale

Lånenummer: 12139050027, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 25.02.2025: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 9
Saldo per 25.02.2025: 38 642
Andel av saldo: 12 766
Første termin/første avdrag: 30.06.2020 ( siste termin 30.06.2029 )

Flytende rente
Styrking av likviditet

Borettslaget har flytende rente på felleslån/fellesgjeld, felleskostnader vil påvirkes i takt med evt. endringer i renten. Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesgjelden i borettslaget og felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.

Borettslagets regnskap for 2023 viser et underskudd på kr. 21 175.
Borettslaget budsjetterte 2024 med et underskudd på kr. 17 882.

**Felleskostnader etter avdragsfri periode**
Avdragsfri periode utløper 30.06.2028.
Felleskostnader etter avdragsfri periode vil med oppgitt rentesats/betingelser øke med kr 2 736. pr. måned. Felleskostnadene inkl. avdrag vil etter avdragsfri perioden utgjøre totalt kr 20 965 pr. måned forutsatt dagens lånebetingelser.

**IN-Ordning**
Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning), noe som innebærer at den enkelte andelseier gis adgang til å betale ned på fellesgjelden som er knyttet til den aktuelle andelen og derigjennom få lavere månedlige felleskostnader.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det kan være fastsatt betingelser for når en nedbetaling kan skje, minimumsbeløp, bestemte tidspunkt m.v., samt at det kan påløpe ekstrakostnader for overkurs dersom borettslaget har inngått en avtale om fastrente e.l. Det må også skaffes bekreftelse på sikkerhet for den individuelle nedbetalingen.

Andelen overdras med den fellesgjeld som fremgår av salgsoppgaven.

**Sikringsordning**
Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader.
Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet forsikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap.

Leverandør av forsikring:
Borettslagenes Sikringsordning AS.

Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

**Forretningsfører**

Helgeland Boligbyggelag, org.nr. 948205149
Postboks 1013, 8602 MoIRana
post@helgelandbbl.no tlf. 75137000

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

**Areal**
BRA - i: 105 m²
BRA - e: 19 m²
BRA totalt: 124 m²
TBA: 32 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal  mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

**Antall soverom**
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

**Eierform**
Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

**Boligtype**
Rekkehus

**Parkering**
Det medfølger en parkeringsplass i halvpart av dobbelgarasje iht. forretningsfører. Det er også mulig å parkere foran egen garasjeport og i innkjørsel (fremfor inngangspartiet)

Bod i bakkant av garasje. Reoler i boden følger med.

Lading av el-bil/hybrid:
Megler har ikke undersøkt om det er tilrettelagt for lading av el-biler og hybrider i borettslaget/sameiet. Hvorvidt det er mulighet for slike anlegg eller installasjoner må kjøper selv undersøke.

**Borettslagets eiendom**
Gnr. 133, Bnr. 62, RANA kommune.
Tomtestørrelse 1 062 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Felles opparbeidet tomt med plen. Asfalt foran garasje og inngangsparti.

Boligen er oppført på ukjente masser. Drenering fra byggeår. Støpt såle med grunnmurer av betong. Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

**Byggeår**
2015 for rekkehus og 1991 for garasje ifølge kommunen.

**Innhold**
1. etasje
BRA-i 51 m²: Entré/trappehall, bad, 3 soverom.
BRA-e 3 m²: Bod.

2. etasje
BRA-i 54 m²: Stue, kjøkken, bod.

I tillegg medfølger halvpart av dobbelgarasje på 16 m².

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

**Standard**
Boligen fremstår med god standard.

Kjøkken:
Laminerte skrog med slette fronter. Laminerte benkeplater.
Kjøkkenplater på vegger mellom benkeplate og overskap.
Integrert koketopp med induksjon, stekeovn og kjøle/fryseskap. Komfyrvakt over koketoppen. Oppvaskkum og skyllekum av stål med et-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin. Lekkasjesikring i skroget under oppvaskkummen. Kjøkken innredningen ar av typen Møbel Kjøkken fra Nygård Trevarefabrikk AS. Mekanisk avtrekk over koketoppen. Avtrekket blir ledet ut via ytterveggen.
Bod innenfor kjøkken med to skap og hyller.

Bad:
Gulv er tekket med fliser. Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med malte plater. Plastsluk i gulvet under dusjkabinettet. Smøremembran på gulvet. Servant med ett-greps blandebatteri. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Laminerte skrog med slette fronter. Belysning over speilskapet. Baderommet har balansert ventilasjon og naturlig ventilasjon via liten luftespalte under døren.

Innvendige overflater:
Gulv er tekket med laminat og parkett. Vegger er tekket med tapet og malte flater. Himlinger er tekket med malte plater. Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje: Malt tett tretrapp. Stående rekkverk og gelender. Malte speildører.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
1. etasje: Gulv av støp såle mot grunnen.
2. etasje: Gulv/etasjeskille av trebjelkelag.

Pipe og ildsted:
Boligen har ett innvendig isolert stålpipe. Peis-ovn i stue/kjøkken.
Nåværende eier har ikke benyttet seg av ildstedet.

Vannledninger:
Vannrør av plast (rør i rør), fordelerskap plassert i bod/teknisk rom med utvendig adkomst. Innvendig hovedstoppekran er i bod/teknisk rom med utvendig adkomst.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Boligen er utstyrt med NIBE F470 som er en komplett avtrekksvarmepumpe som dekker behovet for varme, ventilasjon, varmegjenvinning og varmtvann.

Andre VVS-installasjoner:
Boligen har sentralstøvsuger. Sugeenhet plassert i bod/teknisk rom med utvendig adkomst.

Varmtvannstank:
Boligen er utstyrt med NIBE F470 som er en komplett avtrekksvarmepumpe som dekker behovet for varme, ventilasjon, varmegjenvinning og varmtvann.

Elektrisk anlegg:
El-skap plassert i entre/ trappegang i 1. etasje. Automatsikringer.
Måler plassert i utvendig skap.

Branntekniske forhold:
Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat. Innebygde røykvarslere med egen sikring.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG2 - Utvendig:
- Veggkonstruksjon: Ved befaring ble det registrert manglende musetetting i hjørnekasser, samt også stedvis ellers bak kledningen. Manglende klemlekt på vindsperren.
- Dører: Det er ikke montert utvendig beslag under terrassedør fasade vest. Det ble ved revisjon i mars 2026 registrert noe påbegynt værslitasje på enkelte dører.
- Balkonger og terrasser: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Grunnmur og fundamenter: Stedvis noen riss i grunnmuren.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Bul på gulvet i entre/trappegangen. Sprekk i tapet på vegg over det ene soveromsvinduet.
- Radon: Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Håndløper følger med og kan settes opp hvis ønskelig.
- Bad: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig
kontroll". Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er ikke tettet mellom servant og vegg. Luftespalten under døren burde med fordel ha vært noe større.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Elektrisk anlegg: Ukjent om samsvarserklæring eksisterer.

TG3 - Innvendig:
- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Da nåværende nåværende eier ikke har benyttet ildstedet har glassplaten ligget i boden.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

**Byggemåte**
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Taket er tekket med Isola Mestertekk fra byggeår.

Nedløp og beslag:
Boligen har innvendige nedløp fra taket.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger av bindingsverk av tre, som er isolert med 20 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning og fasadeplater.

Takkonstruksjon/Loft:
Flat takkonstruksjon av tre. I følge tegninger skal taket være isolert med 40 cm isolasjon. Overvåk tilstanden.

Vinduer:
Ett vindu med 3-lags isolerglass på stuen, for øvrig malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Dører:
Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Terrassedør, 1. etasje: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Terrassedør, 2. etasje fasade vest: Isolert dør med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Terrassedør 2. etasje, fasade øst: Isolert skyvedør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Balkonger og terrasser:
Altan på ca. 9,4 m². Bjelkelag av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på søyler av tre. Glassrekkverk. Undergulv med fall mot renne. Adkomst via dør fra stuen. Rekkverket har en høyde på ca. 101 cm og er i tråd med dagens forskriftskrav.

Altan på ca. 13,9 m². Bjelkelag av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på søyler av tre. Liggende tett rekkverk av tre samt et lite felt med glassrekkverk. Adkomst via dør fra kjøkken og bod. Det liggende tette rekkverket av tre har tilfredsstillende høyde på minimum 1 meter, mens glassfeltet har en høyde mindre enn 1 meter og er i så måte ikke i tråd med dagens forskriftskrav.

Takoverbygget markplatting fasade øst på ca. 9,4 m². Adkomst fra hage og via dør fra det ene soverommet.

Garasje:
Betonggulv med grunnmurer/yttervegger av betong. Liggende kledning i gavlveggspisser. Ledd port med portåpner. Vinduer av tre med 1-lags glass. Saltak tak konstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater. Taktekket var dekket av snø ved befaring. Renner og nedløp av plast av eldre dato.

**Beliggenhet**
Eiendommen ligger på Åneset på Båsmoen i Rana kommune, om lag 7-8 kilometer nordvest for Mo i Rana. På Båsmoen finnes nybygd barneskole, barnehager, dagligvarebutikk mv. Skillevollen Idrettspark ligger i gangavstand fra boligen og byr på et av Norges flotteste ski- og skiskytteranlegg, "ishall" om vinteren og tennisbaner om sommeren. Fine tur- og rekreasjonsområder også på Båsmofjellet med utgangspunkt fra Skillevollen, både sommer- og vinterstid. Sentrum av Mo m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m.

**Adkomst**
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

**Hvitevarer og tilbehør**
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Sentralstøvsuger. Flexit CVR 2000. Uttak for slange i begge etasjer.

Persienner og gardiner følger med. Garderobe i hall følger også med.

Astrour styrer utebelysning.

Glasset under peisen knuste og kjøper må selv ordne med nytt. Selger har flyttet fra byen og huset blir ikke ytterligere vasket før overtagelse.

**Brukstillatelse/ferdigattest**
Rekkehus:
Boligen har ferdigattest datert 03.07.2017. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Garasje:
Det foreligger ikke dokumentasjon på garasje, annet enn at den var tatt i bruk 02.08.1991 iht. matrikkelrapport.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tilak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

**Oppvarming**
Boligen blir varmet opp med vedfyring, varmepumpe og elektrisk oppvarming.
Komplett varmepumpe NIBE F470 som dekker varme, ventilasjon, varmegjenvinning og varmtvann. Konvektor.
Gulvvarme i hall og på bad.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.  Varmekilder er ikke funksjonstestet.

**Internett- og tv-leverandør**
Signal Bredbånd AS - Altibox-avtale. Dekoder følger leilighet ved salg. Selger må si opp sin tilknytning ved flytting. Ny beboer må betale kr 500 for tilknytning Signal Bredbånd.

**Adgang til utleie**
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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 3 år. Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i borettslagsloven.

**Radon**
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

**Regulering**
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. eldre reguleringsplan for Ånes-Kråkdalen med planID 8020, datert 15.03.1978. I følge kommunedelplanen skal reguleringsplanen fortsatt gjelde.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

**Skattemessig formuesverdi**
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 099 777,- for 2023
Sekundærverdi kr 4 399 108,-.

**Andel felles formue**
kr 0,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2024

# Andre opplysninger

**Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel**
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

**Budgivning**
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eindommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

**Personvern**
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt

behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

**Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig**
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

**Overtakelse**
Overtakelse kan ikke finne sted før vedtektsfestet forkjøpsrett er avklart, samt at borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato i eventuelt bud.

**Forkjøpsrett/godkjenning**
Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet. Forkjøpsrett blir avklart i etterkant av salg.

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 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier jf. §4-15 i borettslagsloven, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.  Dersom boligen tas på forkjøpsrett løses kjøper fra avtalen.

Andelseier(e) kan kun eie en andel.  Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

**Eier**
Guergana Gradeva

**Heftelser og servitutter**
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

**Andre relevante opplysninger**
Ånesveien 34 Borettslag:
Borettslaget består av 3 leiligheter og styreleder er Mona Bjørklo.

Iht vedtekter/husordningsregler er det lov/forbud om dyrehold. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen holde dyr hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere, jmf, borettslagsloven § 5-11 fjerde ledd.

**Meglers vederlag**
Fastprovisjon kr 40 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 13 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid., i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

**Andre rettigheter og forpliktelser**
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

**Tilstandsrapport/takst**
Utført i Verdi EiendomsTakst AS den 11-03-2025.

**Boligselgerforsikring**
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

**Boligkjøperforsikring**

EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

**Avtalebetingelser**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder
oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som
forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

**Vedlegg**
Tilstandsrapport, datert 11.03.2025
Selgers egenerklæring, datert 25.02.2025
Vedtekter
Innkalling årsmøte med regnskap
Protokoll fra årsmøte
Bygningstegninger, datert 24.06.2014
Ferdigattest, datert 03.07.2017
Matrikkelrapport, datert 24.02.2025
Grunnkart, datert 24.02.2025
Reguleringsplan, datert 24.02.2025
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

**Finansiering**
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

**Forsikring**
If Skadeforsikring, Postboks 240, 1326 Lysaker, tlf. 02400
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

**Verdivurdering**
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

**Oppdragsansvarlig**
Tina Jakobsen
Eiendomsmegler
Telefon: 915 49 363
E-post: tina.jakobsen@em1nn.no

**Foretakets adresse og organisasjonsnummer**
EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Jernbanegata 15, 8622 MoIRana
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø























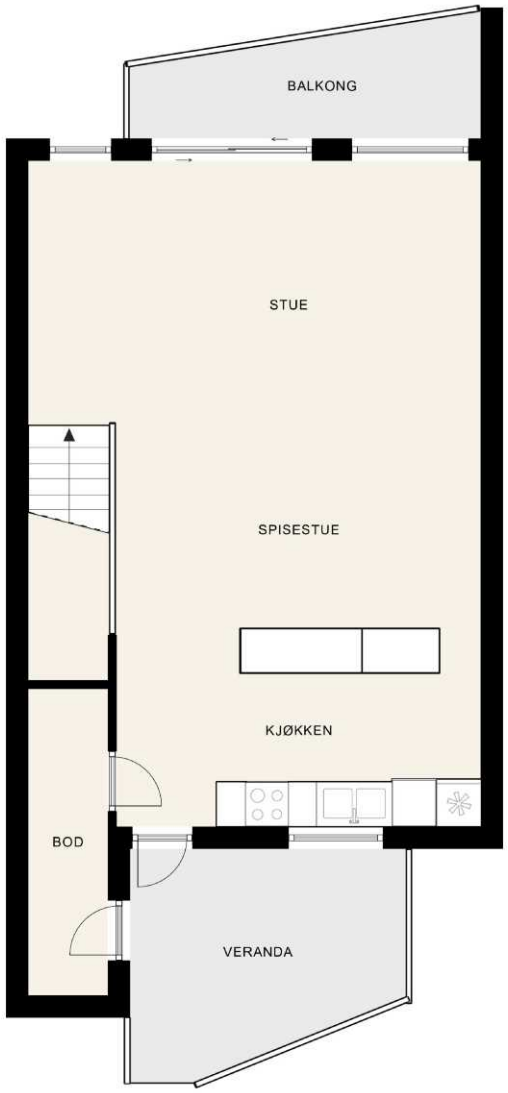
# Plantegning




*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

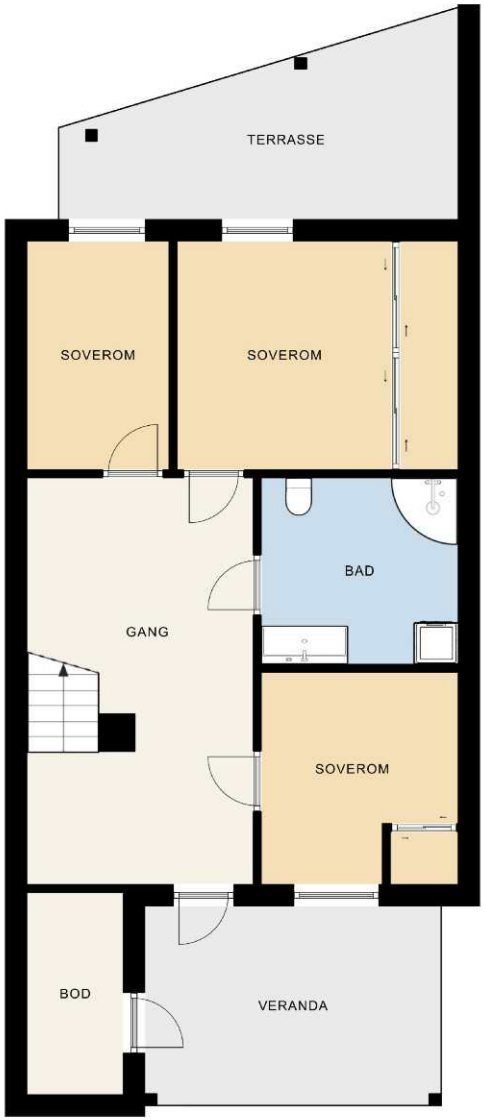
# Plantegning




Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*

# Plantegning




Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*

# Notater

# Tilstandsrapport

Rekkehus
Ånesveien 34, 8616 MO I RANA
RANA kommune
gnr. 133, bnr. 62
Andelsnummer 1

**Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 105 m²**



**Befaringsdato:** 18.03.2026 **Rapportdato:** 18.03.2026 **Oppdragsnr.:** 12315-2212 **Eiendomsverdi ref nr:** BN1736

**Autorisert foretak:** Verdi EiendomsTakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Dag Ottar Mikalsen

Verdi Eiendomstakst VET.NO

B
ENERGIMERKE

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



## Verdi Eiendomstakst

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

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

Våre verdier definerer hvem vi er og hva vi står for:
- Leveringsdyktig: Vi leverer raskt og effektivt, med kort responstid og leveringstid etter befaring.
- Troverdig: Vi er en pålitelig og ærlig aktør som du kan stole på.
- Nøyaktig: Våre takstrapporter er grundige, presise og nøyaktige.
- Tilgjengelig: Vi er alltid tilgjengelige for våre kunder, enten det er for spørsmål, veiledning eller oppfølging.

Mer om oss på www.vet.no.



**Rapportansvarlig**

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

BVN GODKJENT VATROMSBEDRIFT

energiattest.no

Verdi Eiendomstakst VET.NO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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





Ånesveien 34, 8616 MO I RANA
Gnr 133 - Bnr 62
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

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

TG 3

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

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt, med normal slitasjegrad. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

**Rekkehus - Byggeår: 2015**

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med Isola Mestertekk fra byggeår.
Boligen har innvendige nedløp fra taket.
Yttervegger av bindingsverk av tre, som er isolert med 20 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning og fasadeplater.
Flat takkonstruksjon av tre.
I følge tegninger skal taket være isolert med 40 cm isolasjon.
Overvåk tilstanden.
Ett vindu med 3-lags isolerglass på stuen, for øvrig malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass.
Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Terrassedør, 1. etasje: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Terrassedør, 2. etasje fasade vest: Isolert dør med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Terrassedør 2. etasje, fasade øst: Isolert skyvedør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Altan fasade øst: Altan på ca. 9,4 m2. Bjelkelag av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på søyler av tre. Glassrekkverk.
Undergulv med fall mot renne. Adkomst via dør fra stuen.
Rekkverket har en høyde på ca. 101 cm og er i tråd med dagens forskriftskrav. Lysåpningen i nedre kant av rekkverket er ca. 8,5 cm og er i så måte ikke tråd med dagens forskriftskrav.
Altan fasade vest: Altan på ca. 13,9 m2. Bjelkelag av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på søyler av tre. Liggende tett rekkverk av tre samt et lite felt med glassrekkverk. Adkomst via dør fra kjøkken og bod. Det liggende tette rekkverket av tre har tilfredsstillende høyde på minimum 1 meter, mens glassfeltet har en høyde mindre enn 1 meter og er i så måte ikke i tråd med dagens forskriftskrav.
Takoverbygget markplatting fasade øst på ca. 9,4 m2. Adkomst fra hage og via dør fra det ene soverommet.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med laminat og parkett.
Gulvvarme:
1. etasje: Varmekabler i entre/trappegang og bad/wc/vaskerom.
2. etasje: Ingen gulvvarme.
Vegger er tekket med tapet og malte flater.
Himlinger er tekket med malte plater.
Gulv av støp såle mot grunnen.
Gulv/etasjeskille av trebjelkelag.
Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger. Opplysningen er gitt av Simon Aag, tidligere ansatt i Nordbohus.
Boligen har ett innvendig isolert stålpipe.
Peis-ovn i stue/kjøkken.
Nåværende eier har ikke benyttet seg av ildstedet.
Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje: Malt tett tretrapp. Stående rekkverk og gelender.
Malte speildører.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc/vaskerom
Baderommet er fra byggeår. Dokumentasjon fremvist.
Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med malte plater.
Gulv er tekket med fliser.
Plastsluk i gulvet under dusjkabinettet.
Smøremembran på gulvet.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.
Laminerte skrog med slette fronter.
Belysning over speilskapet.
Baderommet har balansert ventilasjon og naturlig ventilasjon via liten luftespalte under døren.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført fra tilstøtende soverom.

KJØKKEN Gå til side

Gulv er tekket med parkett.
Vegger er tekket med tapet.
Himling er tekket med malte plater.
Laminerte skrog med slette fronter.
Laminerte benkeplater.
Kjøkkenplater på vegger mellom benkeplate og overskap.
Integrert koketopp med induksjon, stekeovn og kjøle/fryseskap.
Komfyrvakt over koketoppen
Oppvaskkum og skyllekum av stål med et-greps blandebatteri.
Integrert oppvaskmaskin.
Lekkasjesikring i skroget under oppvaskkummen.
Kjøkken innredningen ar av typen Møbel Kjøkken fra Nygård Trevarefabrikk AS.
Mekanisk avtrekk over koketoppen. Avtrekket blir ledet ut via ytterveggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av plast (rør i rør), fordelerskap plassert i bod/teknisk rom med utvendig adkomst.
Innvendig hovedstoppekran er i bod/teknisk rom med utvendig adkomst.
Avløpsrør av plast.
Boligen er utstyrt med NIBE F470 som er en komplett avtrekksvarmepumpe som dekker behovet for varme, ventilasjon, varmegjenvinning og varmtvann.
Boligen har sentralstøvsuger. Sugeenhet plassert i bod/teknisk rom med utvendig adkomst.
Boligen er utstyrt med NIBE F470 som er en komplett avtrekksvarmepumpe som dekker behovet for varme, ventilasjon, varmegjenvinning og varmtvann.
El-skap plassert i entre/ trappegang i 1. etasje.
Automatsikringer.
Måler plassert i utvendig skap.
Gulvvarme:
1. etasje: Varmekabler i entre/trappegang og bad/wc/vaskerom.
2. etasje: Ingen gulvvarme.
Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.



Ånesveien 34, 8616 MO I RANA
Gnr 133 - Bnr 62
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

# Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på ukjente masser.
Drenering fra byggeår.
Støpt såle med grunnmurer av betong.
Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.
Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår.
Det foreligger pålegg om separering av drensvann/takvann fra kloakken. Se vedlegg bakerst i rapporten.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Rekkehus**

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

Det foreligger ferdigattest på alle 3 boliger i Ånesveien 34, dvs. ferdigattest for både A, B og C. Ferdigattesten er utstedt av Rana kommune den 03.07.2017.

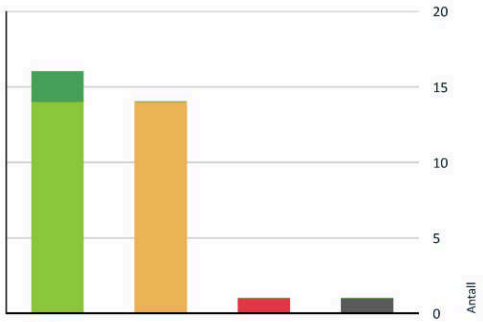
**1/2-part av dobbelgarasje**

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av garasjen i kommunens arkiver (ikke mottatt i dokumentpakken fra Ambita AS). I følge Ambita AS sitt Matrikkelbrev ble garasjen tatt i bruk 02.08.1991. Det foreligger dog ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på garasjen.

# Sammendrag av boligens tilstand

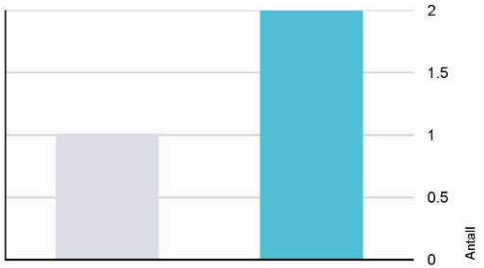
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten bygger videre på tilstandsrapport fra mars 2025. De fleste av bildene som er benyttet i rapporten kommer fra første befaring. Det ble ved revisjonen av rapporten ikke avdekket noen forverring av eksisterende avvik.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

**Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Da nåværende nåværende eier ikke har benyttet ildstedet har glassplaten ligget i boden.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

**Utvendig > Taktekking** Gå til side

Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

**Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side

Det er avvik:

Ved befaring ble det registrert manglende musetetting i hjørnekasser, samt også stedvis ellers bak kledningen.
Manglende klemlekt på vindsperren.

**Utvendig > Dører** Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke montert utvendig beslag under terrassedør fasade vest.
Det ble ved revisjon i mars 2026 registrert noe påbegynt værslitasje på enkelte dører.

**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side

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



Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Ånesveien 34, 8616 MO I RANA
Gnr 133 - Bnr 62
1833 RANA

# Sammendrag av boligens tilstand

Lysåpningen i nedre kant av rekkverket på altanen mot øst er ca. 8,5 cm og er ikke tråd med dagens forskriftskrav.
Glassfeltet på altanen mot vest har en høyde mindre enn 1 meter og er ikke i tråd med dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

**Innvendig > Overflater** Gå til side

Det er avvik:

Bul på gulvet i entre/trappegangen.
Sprekk i tapet på vegg over det ene soveromsvinduet.

**Innvendig > Radon** Gå til side

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

**Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Håndløper for vegg følger med (ikke montert).

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

El-skap plassert i entre/ trappegang i 1. etasje.
Automatsikringer.
Måler plassert i utvendig skap.

Gulvvarme:
1. etasje: Varmekabler i entre/trappegang og bad/wc/vaskerom.
2. etasje: Ingen gulvvarme.

**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

Det er avvik:

Stedvis noen riss i grunnmuren.

**Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

**Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Det er 14 mm høydeforskjell mellom toppen av slukrist og gulv ved dørterskel.

**Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

**Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

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

Det er ikke tettet mellom servant og vegg.

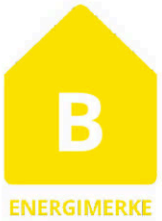
**Kostnadsestimat: Under 10 000**

**Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

Det er avvik:

Luftespalten under døren burde med fordel ha vært noe større.

# Boligens energimerking




### Beskrivelse

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

### Energimerke




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

**Energikarakteren A–G:**




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

- **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.
- **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.
- **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

**Oppvarmingskarakter:**

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

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





# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**
2015

**Kommentar**
Boligen fikk igangsettingstillatelse fra Rana kommune den 22.01.2015. Boligen er i så måte bygd etter byggeteknisk forskrift av 2010 (TEK 10). Boligen ble ferdigstilt i 2017 og det foreligger ferdigattest fra Rana kommune datert 03.07.2017.

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

**Standard**
Boligen holder jevnt over god standard.

**Vedlikehold**
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt alder tatt i betraktning. Det vil si relativt lite vedlikeholdt etter byggeår da det er kun 8 år siden boligen ble ferdigstilt.
Tross at boligen er relativt ny må det likevel påregnes noe vedlikehold iht. normal elde og slitasje. Les tilstandsrapporten nøye for utfyllende informasjon.

## UTVENDIG

### TG IU Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**
Taket er tekket med Isola Mestertekk fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

**Konsekvens/tiltak**
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

### TG 1 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**
Boligen har innvendige nedløp fra taket.

### TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**
Yttervegger av bindingsverk av tre, som er isolert med 20 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning og fasadeplater.

**Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Ved befaring ble det registrert manglende musetetting i hjørnekasser, samt også stedvis ellers bak kledningen.
Manglende klemlekt på vindsperren.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.



Kontroll av forhold bak ytterkledningen.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Flat takkonstruksjon av tre.
I følge tegninger skal taket være isolert med 40 cm isolasjon.
Overvåk tilstanden.

## TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Ett vindu med 3-lags isolerglass på stuen, for øvrig malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

## TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Terrassedør, 1. etasje: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Terrassedør, 2. etasje fasade vest: Isolert dør med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Terrassedør 2. etasje, fasade øst: Isolert skyvedør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er ikke montert utvendig beslag under terrassedør fasade vest.
Det ble ved revisjon i mars 2026 registrert noe påbegynt værslitasje på enkelte dører.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

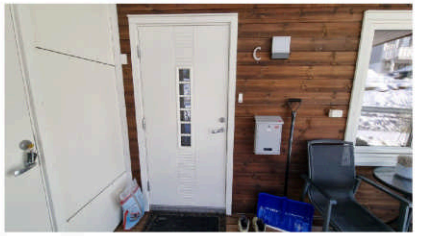
Montering av beslag bør vurderes.
Overflatebehandling av værslitte dører bør påregnes.



Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Ånesveien 34, 8616 MO I RANA
Gnr 133 - Bnr 62
1833 RANA

# Tilstandsrapport



Hovedinngangsdør



Terrassedør fasade vest



Det er ikke montert utvendig beslag ved terrassedør fasade vest.



Påbegynt værslitasje.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Altan fasade øst:
Altan på ca. 9,4 m2. Bjelkelag av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på søyler av tre. Glassrekkverk. Undergulv med fall mot renne. Adkomst via dør fra stuen.
Rekkverket har en høyde på ca. 101 cm og er i tråd med dagens forskriftskrav.
Lysåpningen i nedre kant av rekkverket er ca. 8,5 cm og er i så måte ikke tråd med dagens forskriftskrav.

Altan fasade vest:
Altan på ca. 13,9 m2. Bjelkelag av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på søyler av tre. Liggende tett rekkverk av tre samt et lite felt med glassrekkverk. Adkomst via dør fra kjøkken og bod.
Det liggende tette rekkverket av tre har tilfredsstillende høyde på minimum 1 meter, mens glassfeltet har en høyde mindre enn 1 meter og er i så måte ikke i tråd med dagens forskriftskrav.

Takoverbygget markplatting fasade øst på ca. 9,4 m2. Adkomst fra hage og via dør fra det ene soverommet.

**Vurdering av avvik:**
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Lysåpningen i nedre kant av rekkverket på altanen mot øst er ca. 8,5 cm og er ikke tråd med dagens forskriftskrav.
Glassfeltet på altanen mot vest har en høyde mindre enn 1 meter og er ikke i tråd med dagens forskriftskrav.

**Konsekvens/tiltak**
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimatet er satt med bakgrunn i at man enkelt kan lage en mindre lysåpning i underkant av glassrekkverket fasade øst av treverk, og at man på glassfeltet på altanen mot vest kan lage en en topplist av treverk. Med andre ord er ikke kostnadsestimatet satt for nye glassrekkverk.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Markplatting utenfor fasade vest.



Utsikt fra altan fasade øst. Glassrekkverk har lysåpning ned mot gulvet på mer enn 5 cm.



Glassfelt på altan fasade vest er lavere enn 1 meter.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

Gulv er tekket med laminat og parkett.
Gulvvarme:
1. etasje: Varmekabler i entre/trappegang og bad/wc/vaskerom.
2. etasje: Ingen gulvvarme.

Vegger er tekket med tapet og malte flater.

Himlinger er tekket med malte plater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Bul på gulvet i entre/trappegangen.
Sprekk i tapet på vegg over det ene soveromsvinduet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Umiddelbare tiltak ansees ikke som nødvendig.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

1. etasje: Gulv av støp såle mot grunnen.
2. etasje: Gulv/etasjeskille av trebjelkelag.







Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv. Ingen avvik utover dagens krav ble registrert.

### TG 2 Radon

**Beskrivelse**

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

**Vurdering av avvik:**
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

**Konsekvens/tiltak**
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

### TG 3 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Boligen har ett innvendig isolert stålpipe.
Peis-ovn i stue/kjøkken.
Nåværende eier har ikke benyttet seg av ildstedet.

**Vurdering av avvik:**
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Da nåværende nåværende eier ikke har benyttet ildstedet har glassplaten ligget i boden.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Skal ildstedet benyttes må glassplaten legges foran ildstedet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Peis-ovn i 2. etasje.

### TG 2 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje:
Malt tett tretrapp. Stående rekkverk og gelender.

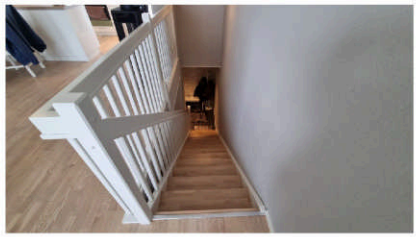
# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Håndløper for vegg følger med (ikke montert).

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Montering av håndløper bør vurderes.



Trappen mellom etasjene.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Malte speildører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### Generell

**Beskrivelse**

Baderommet er fra byggeår. Dokumentasjon fremvist.

### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med malte plater.

### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulv er tekket med fliser.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Det er 14 mm høydeforskjell mellom toppen av slukrist og gulv ved dørterskel.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet fungerer med dette avviket.



Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Ånesveien 34, 8616 MO I RANA
Gnr 133 - Bnr 62
1833 RANA

# Tilstandsrapport



Fuktmåling og kontroll av fall mot sluk.

### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Plastsluk i gulvet under dusjkabinettet.
Smøremembran på gulvet.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

**Konsekvens/tiltak**
• Innhent dokumentasjon, om mulig.



Kontroll av sluk.

### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Servant med ett-greps blandebatteri.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.
Laminerte skrog med slette fronter.
Belysning over speilskapet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

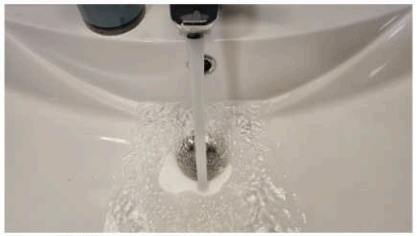
Det er ikke tettet mellom servant og vegg.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

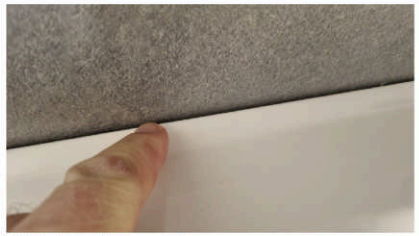
Tett tilfredsstillende mellom servant og vegg.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Det er ikke tettet mellom servant og vegg.



Det er ikke etablert drensåpning ved den innebygde sisternen.

## 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Baderommet har balansert ventilasjon og naturlig ventilasjon via liten luftespalte under døren.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Luftespalten under døren burde med fordel ha vært noe større.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Etablering av større luftespalte under døren bør vurderes.

## 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført fra tilstøtende soverom.



Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Ånesveien 34, 8616 MO I RANA
Gnr 133 - Bnr 62
1833 RANA

# Tilstandsrapport



Hulltaking utført fra tilstøtende soverom.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (ÅPEN LØSNING)

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Gulv er tekket med parkett.
Vegger er tekket med tapet.
Himling er tekket med malte plater.

Laminerte skrog med slette fronter.
Laminerte benkeplater.
Kjøkkenplater på vegger mellom benkeplate og overskap.
Integrert koketopp med induksjon, stekeovn og kjøle/fryseskap. Komfyrvakt over koketoppen
Oppvaskkum og skyllekum av stål med et-greps blandebatteri.
Integrert oppvaskmaskin.
Lekkasjesikring i skroget under oppvaskkummen.
Kjøkken innredningen ar av typen Møbel Kjøkken fra Nygård Trevarefabrikk AS.



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Kontroll av røropplegg under oppvaskkummen.

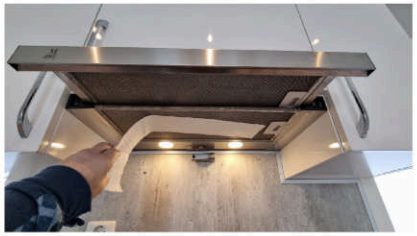
## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (ÅPEN LØSNING)

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekk over koketoppen. Avtrekket blir ledet ut via ytterveggen.

# Tilstandsrapport



Funksjonstesting av det mekaniske avtrekket over koketoppen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Vannrør av plast (rør i rør), fordelerskap plassert i bod/teknisk rom med utvendig adkomst.
Innvendig hovedstoppekran er i bod/teknisk rom med utvendig adkomst.



Kontroll av fordelerskapet.



Kontroll av innvendig hovedstoppekran.

### TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør av plast.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen er utstyrt med NIBE F470 som er en komplett avtrekksvarmepumpe som dekker behovet for varme, ventilasjon, varmegjenvinning og varmtvann.



Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Ånesveien 34, 8616 MO I RANA
Gnr 133 - Bnr 62
1833 RANA

# Tilstandsrapport



Clivet viftekonvektor er montert på veggen over trappeløpet mellom etasjene.

### TG 1 Andre VVS-installasjoner

**Beskrivelse**

Boligen har sentralstøvsuger. Sugeenhet plassert i bod/teknisk rom med utvendig adkomst.

### TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Boligen er utstyrt med NIBE F470 som er en komplett avtrekksvarmepumpe som dekker behovet for varme, ventilasjon, varmegjenvinning og varmtvann.

### TG 2 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.*

*Tilstanden 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.*

**Beskrivelse**

El-skap plassert i entre/ trappegang i 1. etasje.
Automatsikringer.
Måler plassert i utvendig skap.

Gulvvarme:
1. etasje: Varmekabler i entre/trappegang og bad/wc/vaskerom.
2. etasje: Ingen gulvvarme.

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

**Spørsmål til eier**

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

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Ukjent**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
**Ja Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 06.11.2017. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
**Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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

**Generell kommentar**

Innhent samsvarserklæringer om mulig.




Kontroll av el-skapet.

## 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.*

**Beskrivelse**

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.



Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Ånesveien 34, 8616 MO I RANA
Gnr 133 - Bnr 62
1833 RANA

# Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
**Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
**Nei Brannslukningsapparatet er fra 2018.**

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

4. Er det skader på røykvarslere?
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Boligen er oppført på ukjente masser.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

**Beskrivelse**

Drenering fra byggeår.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Støpt såle med grunnmurer av betong.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Stedvis noen riss i grunnmuren.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Umiddelbare tiltak ansees ikke som nødvendig.
Overvåk tilstanden.



Kontroll av grunnmurer.

### TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

**Konsekvens/tiltak**
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår.





# 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

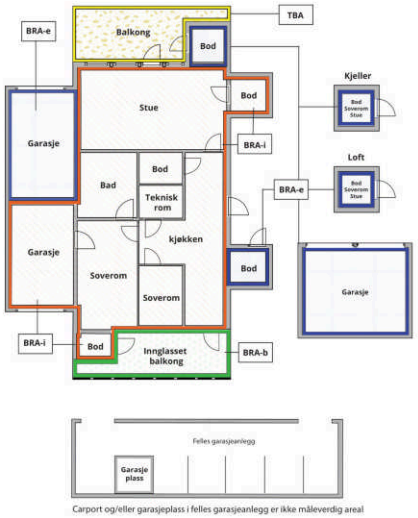
## Hva er måleverdig areal?

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.




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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1. etasje | 51 | 3 | | 54 | 9 |
| 2. etasje | 54 | | | 54 | 23 |
| **SUM** | **105** | **3** | | | **32** |
| **SUM BRA** | **108** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | Entré/trappehall, bad/wc/vaskerom, soverom 1, soverom 2, soverom 3 | Bod m/ utvendig adkomst | |
| 2. etasje | Stue/kjøkken (åpen løsning), bod | | |

**Kommentar**

Åpent areal (TBA):
1. etasje: Markplatting fasade øst på ca. 9,4 m2.
2. etasje: Altan fasade øst på ca. 9,4 m2 + altan fasade vest på ca. 13,9 m2

BRA-e (eksternt bruksareal):
Bod med utvendig adkomst i tilknytning inngangspartiet er å regne som eksternt bruksareal.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Det foreligger ferdigattest på alle 3 boliger i Ånesveien 34, dvs. ferdigattest for både A, B og C. Ferdigattesten er utstedt av Rana kommune den 03.07.2017.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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

## 1/2-part av dobbelgarasje

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1. etasje | | 16 | | 16 | |
| **SUM** | | **16** | | | |
| **SUM BRA** | **16** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | | Garasjerom, bod | |





### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger av garasjen i kommunens arkiver (ikke mottatt i dokumentpakken fra Ambita AS). I følge Ambita AS sitt Matrikkelbrev ble garasjen tatt i bruk 02.08.1991. Det foreligger dog ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på garasjen.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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

## 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) |
|---|---|---|
| **Rekkehus** | 100 | 5 |
| **1/2-part av dobbelgarasje** | 0 | 16 |

**Kommentar**

| | |
|---|---|
| Rekkehus | Det bemerkes at "bod med utvendig adkomst" ikke er medtatt i bruksarealet for boligen iht. de gamle arealretningslinjene. I de nye arealretningslinjene er derimot boden med utvendig adkomst medregnet som ekstern bruksareal. |
| 1/2-part av dobbelgarasje | |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 04.3.2025 | Dag Ottar Mikalsen | Takstingeniør |
| | Irene Mikalsen | Takstmedarbeider |
| | Guergana Gradeva | Kunde |
| 18.3.2026 | Dag Ottar Mikalsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1833 RANA | 133 | 62 | | 0 | 1062.1 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Ånesveien 34 C

**Hjemmelshaver**
Hjemmelshaver av andel (andelshaver): Guergana Gradeva
Hjemmelshaver av bygningsmasse: Ånesveien 34 Borettslag

**Kommentar**
Angitte tomteareal er felles for hele borettslaget (Ånesveien 34 ABC).

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| /ÅNESVEIEN 34 BORETTSLAG | 918914331 | | MOBO Helgeland BBL | Gradeva Guergana |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Opprinnelig innskudd | Andel fellesgjeld |
|---|---|---|
| 1 | 1 720 000 | 2 592 766 |



Ånesveien 34, 8616 MO I RANA
Gnr 133 - Bnr 62
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger på Åneset på Båsmoen i Rana kommune, om lag 7-8 kilometer nordvest for Mo i Rana. På Båsmoen finnes nybygd barneskole, barnehager, dagligvarebutikk mv.
Skillevollen Idrettspark ligger i gangavstand fra boligen og byr på et av Norges flotteste ski- og skiskytteranlegg, "ishall" om vinteren og tennisbaner om sommeren. Fine tur- og rekreasjonsområder også på Båsmofjellet med utgangspunkt fra Skillevollen, både sommer- og vinterstid.
Sentrum av Mo m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

**Tilknytning vann**

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

**Tilknytning avløp**

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

**Regulering**

Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Ånes - Kråkdalen", plan-ID 8020. Ikrafttredelse 15.03.1978.

**Om tomten**

Felles opparbeidet tomt med plen. Asfalt foran garasje og inngangsparti.

**Tinglyste/andre forhold**

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om tinglyste forhold som er av betydning for eiendommen utover det som naturlig fremkommer i denne rapport.
Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle tinglyste forhold som kan være relevante for eiendommen ifm. eierskiftet.

**Oppvarming**

Boligen blir varmet opp med vedfyring, varmepumpe og annen elektrisk oppvarming.

**Byggemåte**

Enkel beskrivelse:
Støpt såle med grunnmurer av betong.
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende kledning og fasadeplater.
Flat takkonstruksjon av tre utvendig tekket med Isola Mestertekk.

**Parkering**

Parkering i egen garasje og på felles tomt.

**Felleskostnader**

Felleskostnaden vil fra og med 1. februar 2025 økes til kr. 5 858,- pr. måned.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 1 700 000 | 2018 |

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| IF skadeforsikring | SP1752118 | | | |

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

# Bygninger på eiendommen

## 1/2-part av dobbelgarasje



**Anvendelse**
Biloppstillingsplass for en bil + bod i bakkant av garasjerommet.

**Byggeår**
1991

**Kommentar**
I følge Ambita AS sitt Matrikkelbrev ble garasjen tatt i bruk 02.08.1991.

**Standard**
Enkel standard.

**Vedlikehold**
Normalt vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Enkel beskrivelse:
Betonggulv med grunnmurer/yttervegger av betong.
Liggende kledning i gavlveggspisser.
Ledd port med portåpner.
Vinduer av tre med 1-lags glass.
Saltak tak konstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater. Taktekket var dekket av snø ved befaring.
Renner og nedløp av plast av eldre dato.

Bygget er ikke tilstandsvurdert, men av avvik som nevnes er:
- Noe utettheter ved vinduer.

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

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 25.02.2025 | Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren. | Gjennomgått | 6 | Nei |
| Fra Infoland | 24.02.2025 | Kontroll og gjennomgang av diverse dokumenter fra Ambita/Infoland, Rana kommune og MOBO. | Gjennomgått | 115 | Nei |
| Ordregrunnlag | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Helgeland Kraft AS (Linea) | | | Gjennomgått | 1 | Ja |





# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 11.03.2025 | |
| 2 | 15.08.2025 | |
| 3 | 18.03.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

**Presiseringer**

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

**Uttrykk og definisjoner**

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

**Areal**

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

**Personvern**

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.





LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 05.03.2025
Vår ref.: Rune Larsen Aune **Saksnummer: 112196**

VERDI EIENDOMSTAKST AS
V/Jørgen Kulstad
Postboks 227
8601 MO I RANA

**Forespørsel om elektrisk anlegg i Ånesveien 34 C, 8616 MO I RANA.**

Navn nettkunde:
Målernummer:
Anlegget ble sist kontrollert: 06.11.2017
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

*Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur*

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

Linea AS
Postboks 702
8654 Mosjøen

Besøksadresse:
Industrivegen 7
8657 Mosjøen

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

bankID SIGNERT 25.02.2025
Gradeva, Guergana

# 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

Guergana Gradeva

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ånesveien 34C
8616 Mo I Rana

1833-133/62/0/0



## 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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. 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

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. 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**

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. 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

24. 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**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. 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**



27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Generelt

37. 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**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. 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 feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

# VEDTEKTER

for Ånesveien 34 borettslag org nr. .....

tilknyttet
MOBO Helgeland BBL

Vedtatt på stiftelsesmøte den 03.02.2017.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål
Ånesveien 34 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 10.000.

(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) 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. Borett og bruksoverlating

### 4-1 Boretten

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

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

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

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

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

### 4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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





## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### 6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

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

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning 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
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**9-5 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**9-6 Stemmerett og fullmakt**
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

**9-7 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

**10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

**10-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

**10-2 Taushetsplikt**
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.



**10-3 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

**11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

**11-1 Vedtektsendringer**
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

**11-2 Forholdet til borettslovene**
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Til eierne i
Ånesveien 34 borettslag



Innkalling til Generalforsamling

Tirsdag 07.05.2024 Kl. 16:30

Møtested:

MOBOs lokaler, Ranheimgata 3, 8622 Mo i Rana

MOBO

# Innkalling til generalforsamling i Ånesveien 34 borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling tirsdag 07.05.2024 16:30 i MOBOs lokaler, Ranheimgata 3, 8622 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 2023 med revisors beretning

4 Valg i henhold til vedtekter

- 4.1 Styremedlemmer for 2 år
- 4.2 Varamedlem for 1 år
- 4.3 Delegert til MOBO's generalforsamling med varadelegert

5 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

24.04.2024
Ånesveien 34 borettslag

Mona Bjørkto
Styreleder

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

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

### 1.2 Valg av sekretær

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

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

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

### 1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

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

Til sammen .. stemmer.

### 1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

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

## 2. Informasjon fra styret / årsrapport

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

## 3. Årsregnskap 2023 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes.

## 4. Valg i henhold til vedtekter

### 4.1 Styremedlemmer for 2 år

På valg er:
Monica Edvartsen
Guergana Gradeva

### 4.2 Varamedlem for 1 år

På valg er: Bjørn- Erik Bjørkto

### 4.3 Delegert til MOBO's generalforsamling med varadelegert

Generalforsamlingen kan velge 1 delegert og 1 varadelegert. Valg kan foretas blant alle andelseiere i borettslaget.



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

Som varadelegater velges:
..
..

## 5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden onsdag 31.05.2023 til tirsdag 07.05.2024.

# Årsrapport Ånesveien 34 borettslag 2023

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Mona Bjørkto
Styremedlem, Monica Edvartsen
Styremedlem, Guergana Gradeva
Varamedlem styre, Bjørn-Erik Bjørkto

Som det vises av oversikten består styret av ingen menn og 3 kvinner.

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

## Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

## Lagets drift og økonomi

Ånesveien 34 borettslag består av 3 leiligheter og ligger i Rana kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP1752118.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Mo i Rana, 19.04.2024

For Styret i Ånesveien 34 borettslag

Mona Bjørkto
Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.04.2024



## Resultatregnskap 2023 ¡ nesveien 34 borettslag

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| INNTEKTER | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | | 176 196 | 176 196 | 176 200 | 176 200 |
| IN andel renter og avdrag | | 375 202 | 201 011 | 314 400 | 471 740 |
| Sum inntekter | | 551 398 | 377 207 | 490 600 | 647 940 |
| KOSTNADER | | | | | |
| Revisjonshonorar | 1 | 4 163 | 3 538 | 3 450 | 3 450 |
| Forretningsfrerhonorar | | 35 226 | 34 326 | 35 500 | 36 300 |
| Kontingent boligbyggelag | | 1 600 | 1 600 | 1 600 | 1 600 |
| Drift/vedlikehold | 2 | 45 636 | 29 781 | 30 000 | 30 000 |
| Kabel-tv/internett | | 26 964 | 26 964 | 27 800 | 27 800 |
| Forsikringer | 3 | 22 623 | 21 182 | 22 500 | 24 200 |
| Kommunale avgifter | | 59 373 | 45 183 | 48 100 | 64 200 |
| Verktfy, driftsmateriell, inventar | | 0 | 0 | 100 | 100 |
| Kontorrekvisita, trykksaker | | 156 | 155 | 300 | 300 |
| Telefon og porto | | 27 | 26 | 150 | 150 |
| Andre driftskostnader | 4 | 1 622 | 1 086 | 1 800 | 1 800 |
| Avskrivninger | 5 | 1 993 | 1 993 | 1 995 | 1 995 |
| Sum kostnader | | 199 381 | 165 833 | 173 295 | 191 895 |
| DRIFTSRESULTAT | | 352 017 | 211 374 | 317 305 | 456 045 |
| FINANSINNTEKT. OG -KOST | | | | | |
| Renteinntekter | | 4 583 | 1 197 | 100 | 600 |
| Rentekostnader | | 377 775 | 202 634 | 316 600 | 474 527 |
| RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN. | | -373 192 | -201 437 | -316 500 | -473 927 |
| RESULTAT | | -21 175 | 9 938 | 805 | -17 882 |
| Overfrfrt udekket tap | | -21 175 | 0 | 0 | 0 |
| Overfrfrt til dekning av udekket tap | | 0 | 9 938 | 0 | 0 |

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomt | | 342 000 | 342 000 |
| Bygninger | | 12 758 000 | 12 758 000 |
| Andre anleggsmidler | | 9 134 | 11 126 |
| Sum varige driftsmidler | 5 | 13 109 134 | 13 111 126 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum anleggsmidler | | 13 109 134 | 13 111 126 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Fordringer | | | |
| Husleierestanse | | 7 335 | 6 069 |
| Periodisering kostnader | | 23 797 | 22 623 |
| Bankinnskudd | | | |
| Bankinnskudd | 6 | 12 838 | 52 556 |
| Sum omløpsmidler | | 43 969 | 81 248 |
| SUM EIENDELER | | 13 153 103 | 13 192 375 |





| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Andelskapital | | 30 000 | 30 000 |
| Udekket tap | | -60 624 | -39 450 |
| Sum egenkapital | 7 | -30 624 | -9 450 |
| GJELD | | | |
| Avsetninger for forpliktelser | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pantelån | 8 | 7 905 961 | 7 913 030 |
| Borettsinnskudd | 9 | 5 240 000 | 5 240 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 13 145 961 | 13 153 030 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 0 | 14 130 |
| Mellomregning | | 18 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 34 110 | 32 995 |
| Påløpte renter | | 3 639 | 1 669 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 37 766 | 48 794 |
| Sum gjeld | | 13 183 728 | 13 201 824 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 13 153 103 | 13 192 375 |
| Pantstillelser | 10 | 13 145 961 | 13 153 030 |

¡ nesveien 34 borettslag

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

| Mona Bjørkto | Monica Edvartsen | Guergana Gradeva |
|---|---|---|
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.
S Ŋ rreglene for sm³ 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 omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lŋpet av et ³ r. ð vrig gjeld er langsiktig gjeld.

Langsiktig gjeld bokfŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som frŋlge av renteendringer.

Omlŋpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Inntektsfŋring
Inntektsfŋring av felleskostnader og andre inntekter skjer m³ nedlig i takt med levering av tjenestene.

Anleggsmidler
Varige driftsmidler er balansefŋrt og avskrives over driftsmiddelets forventede levetid, og nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende.

Eiendommer
Eiendommen er oppfŋrt med anskaffelsesverdi med tillegg for p³ kostninger.

Fordringer
Kundefordringer er fŋrt opp etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort p³ grunnlag av individuell vurdering av fordringene. Andre fordringer, b³ de omlŋpsfordringer og anleggsfordringer, er fŋrt opp til p³ lydende.

## Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

## Note 1 - Revisjon

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 6700 Revisjon | 4 163 | 3 538 |
| Sum | 4 163 | 3 538 |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinŊ r revisjon.



Noter ¡ nesveien 34 borettslag orgnr: 918 914 331

## Note 2 - Drift/vedlikehold

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 6601 Drift/vedlikehold bygg | 1 650 | 0 |
| 6602 Drift/vedlikehold VVS | 12 118 | 0 |
| 6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg | 31 868 | 29 781 |
| Sum | 45 636 | 29 781 |

## Drift/vedlikehold

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningene.

## Note 3 - Forsikringer

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 7500 Forsikringspremier | 22 623 | 21 182 |
| Sum | 22 623 | 21 182 |

## Borettslagenes Sikringsordning

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

## Note 4 - Andre driftskostnader

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 7770 Bankgebyr, betalingsgebyr | 1 622 | 1 086 |
| Sum | 1 622 | 1 086 |

## Note 5 - Varige driftsmidler

| Navn | Ans.kost | Regnsk.verdi 01.01 | Tilgang/avgang | ¡ rets avskrivning | Regnsk.verdi 31.12 | Ansk.³ r |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Bygninger | 12 758 000 | 12 758 000 | | | 12 758 000 | 2018 |
| Tomter | 342 000 | 342 000 | | | 342 000 | 2018 |
| Plenklipper | 19 927 | 11 126 | | 1 992 | 9 134 | 2018 |
| Sum varige driftsmidler | 13 119 927 | 13 111 126 | | 1 992 | 13 109 134 | |

## Bygninger, avskrivning

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

## Tomt

Tomteverdi er vurdert til kr 342 000,-.

## Note 6 - Bankinnskudd

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 1920 Driftskonto 1503.86.93570 | 12 838 | 52 556 |
| Sum | 12 838 | 52 556 |

Dersom det er saldo p³ konto 1950 skattetrekkskonto, best³ r det av bundne midler til dekning av selskapets skattegjeld.

## Note 7 - Egenkapital

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Andelskapital | 30 000 | 30 000 |
| Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01. | -39 450 | -49 387 |
| ¡ rets resultat | -21 175 | 9 938 |
| Sum egenkapital pr. 31.12. | -30 624 | -9 450 |

## Negativ egenkapital - driftsunderskudd og verdi bygninger

Balansen viser negativ egenkapital pga driftsunderskudd tidligere ³ r. Verdien av eiendelene fastsettes p³ basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balansefnrte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er hnyere enn den balansefnrte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til ³ vNre positiv.

## Andeler

Antall andeler i borettslaget er 3.





## Note 8 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt ³ rsoppgave.

| Kreditor: | DNB Bank ASA | DNB Bank ASA |
|---|---|---|
| Form³ l: | Styrking av likviditet | Bygninger |
| L³ nenummer: | 12139050027 | 12135997208 |
| L³ netype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaks³ r: | 2019 | 2018 |
| Rentesats: | 5.60 % | 5.60 % |
| Betingelser: | Flytende rente | Flytende rente |
| Beregnet innfridd: | 30.06.2029 | 30.12.2057 |
| Opprinnelig l³ nebelnp: | 75 000 | 7 860 000 |
| L³ nesaldo 01.01: | 53 030 | 7 860 000 |
| Avdrag i perioden: | 7 069 | 0 |
| L³ nesaldo 31.12: | 45 961 | 7 860 000 |
| Saldo 5 ³ r frem i tid: | 4 801 | 7 758 533 |

## Pantegjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 12135997208 | 1 | 2 700 000 | 2 700 000 |
| | 2 | 2 580 000 | 5 160 000 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 12139050027 | 1 | 15 592 | 15 592 |
| | 2 | 15 185 | 30 370 |

| Forventet m³ nedlig nkning av fellesutgifter ved fnrste avdrag | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Forv. nkning |
|---|---|---|---|
| L³ n 12135997208 har fnrste avdrag 30.06.2028 med kr 50 008 | 1 | 2 700 000 | 2 863 |
| | 2 | 2 580 000 | 2 736 |

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

## Annen langsiktig gjeld (IN andelseiere)

IN-l³ n (individuell nedbetaling) : Borettslaget har en ordning som innebNrer at den enkelte andelseier har mulighet til ³ foreta nedbetaling p³ 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 pantel³ n. Den bokfnrte gjeldsposten reduseres i takt med l³ nets ordinNre nedbetalingsplan. Annen langsiktig gjeld er andelseiernes innbetaling p³ fellesgjelda. Bokfnrt verdi av eiendeler er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld.

## Note 9 - Borettsinnskudd

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 2250 Borettsinnskudd | 5 240 000 | 5 240 000 |
| Sum | 5 240 000 | 5 240 000 |

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Note 10 - Pantstillelser

Bokfrjrt verdi av eiendeler, kr 13 100 000,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjrjr kr 13 145 961,- pr. 31.12.





## Disponible midler

| | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 |
|---|---|---|
| A. Disponible midler pr. 01.01. | 32 454 | 27 804 |
| B. Endringer i disponible midler: | | |
| ¡ rets resultat (se resultatregnskap) | -21 175 | 9 938 |
| Tilbakefrjring avskrivninger | 1 993 | 1 993 |
| Avdrag langsiktige l³n | -7 069 | -7 280 |
| B. ¡ rets endring disponible midler | -26 251 | 4 650 |
| C. Disponible midler | 6 203 | 32 454 |
| | | |
| Kontrolloppstilling | | |
| Omlrjpsmidler | 43 969 | 81 248 |
| Kortsiktig gjeld | -37 766 | -48 794 |
| | | |
| Disponible midler | 6 203 | 32 454 |

Resultat og balanse med noter for Ånesveien 34 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Ånesveien 34 borettslag**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Mona Bjørkto (sign.) | 19.04.2024 |
| Styremedlem | Monica Edvartsen (sign.) | 19.04.2024 |
| Styremedlem | Guergana Gradeva (sign.) | 19.04.2024 |





Til generalforsamlingen i Ånesveien 34 borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ånesveien 34 borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Mo i Rana, 23. april 2024
**PricewaterhouseCoopers AS**

Kristin By Farstad
Statsautorisert revisor






# Medlemsfordeler 2024

MOBO Helgeland BBL

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

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

**MO I RANA**

din Optiker · BilXtra · REDE · Møbelringen Bomøbler · Beliggenheten · happy homes · ISS · Flisekompaniet · BM Byggmakker Gipling · Blomsterbua Selfors · Mo gravferd · Nikita · Bohus Mo i Rana · Bjørnådal Kjøkken Bad Garderobe · Trygt hjem · Bowlingsenter AS · Clarion Collection · Montér · Haaland · clinique 82 · ild stedet · BOTN Elektro · RANAGLASS · KVIKK - Vi bryr oss! · NILSSON · Helgeland Kraft · Elektro · EL-TEAM Rana AS · Fryd Frisør · Nordland Teater · Mo Rørservice AS · LEKIA Mo i Rana · Family Sports Club · Boligservice · Tannlegehuset Rana · Esso · Deli da Luca · NORD Advokatfirma · Saga Mobil · Handelsbanken · Urmaker Keith Skoglund

**BRØNNØYSUND**

Corner Motell · Montér Bygg-Gros · Comfort Brønnøysund Rør AS · SINUS · Byggern – du kan stole på fagfolk – · REDE

**SANDNESSJØEN**

Bohus · REDE

App Store:

Google Play:

**MOSJØEN**

Charlin · Mosjøen Vask & Rens AS · Eberg Glass · Guni · Møbelringen Mosjøen · Elektronikk Service Sjøgata · REDE

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ånesveien 34 borettslag tirsdag 07.05.2024 kl. 16:30 - MOBOs lokaler, Ranheimgata 3, 8622 Mo i Rana.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder velges Jørn Sandstedt

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Til å føre protokollen etter generalforsamling velges borettslagets forretningsfører.

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

**Vedtak:**
Til å signere protokollen velges: Mona Bjørkto.

### 1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

**Vedtak:**
Av lagets andelseiere møtte 4 personer, av disse 3 med stemmerett. Det forelå ingen fullmakter.

Til sammen 3 stemmer.

### 1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Vedtak:**
Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

## 2. Informasjon fra styret / årsrapport

Maling av bygninger ble diskutert. Avgjørelse om dette tas av styret.

Separering av overflatevann fra avløp er under avklaring. Styret bør ta kontakt med utbygger Bernhard Olsen AS for avklaring om hvordan avløpene er lagt.

Adressering av leilighetene er endret. Det må avklares om dette er riktig i Kartverket.

**Vedtak:**
Styrets informasjon tas til orientering.



## 3. Årsregnskap 2023 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt. Årsregnskapet ble gjennomgått, Spørsmål og kommentarer ble besvart.

**Vedtak:**
Årsregnskapet godkjennes.

## 4. Valg i henhold til vedtekter

### 4.1 Styremedlemmer for 2 år

På valg er:
Monica Edvartsen
Guergana Gradeva

**Vedtak:**
Følgende ble valgt:
Guergana Gradeva
Jørn Christian Thorkildsen

### 4.2 Varamedlem for 1 år

På valg er: Bjørn- Erik Bjørkto

**Vedtak:**
Bjørn- Erik Bjørkto ble gjenvalgt.

### 4.3 Delegert til MOBO's generalforsamling med varadelegert

Generalforsamlingen kan velge 1 delegert og 1 varadelegert. Valg kan foretas blant alle andelseiere i borettslaget.

**Vedtak:**
Som delegert velges:
Bjørn- Erik Bjørkto

## 5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden onsdag 31.05.2023 til tirsdag 07.05.2024.

**Vedtak:**
Det utbetales ikke styrehonorar for perioden.

# Protokoll for Ånesveien 34 borettslag

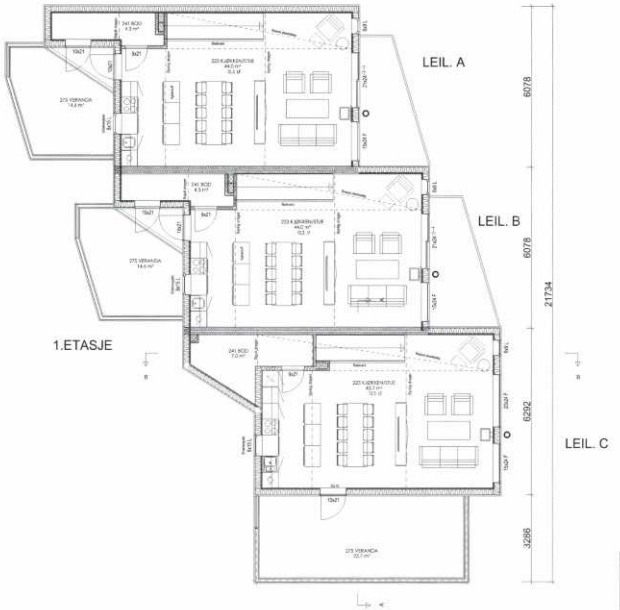
Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Jørn Sandstedt (sign.) | 07.05.2024 |
| Protokollvitne | Mona Bjørkto (sign.) | 07.05.2024 |



DATA DESIGN SYSTEM

E-2




Tegning/prosjektering er ikke kontrollert mot plassering i terreng.

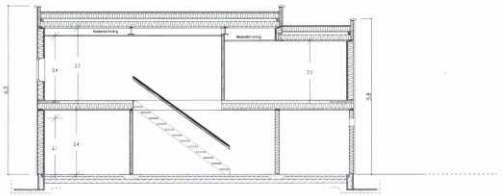
Målsetting på utside stenderverk/mur.

For isolasjonsmengder og U-verdier, se varmetapsberegning.

| Rev.nr. | Rev.: | Tegn. / Dato: | Kontr.: |
|---|---|---|---|
| Tiltakshaver | : Bernhard Olsen AS | Nr. | 14300 |
| Byggeplass | : Ånesveien 34 | | |
| Kommune | : Rana | | |
| Målestokk: 1:100 | DAK av: AB | Dato: 24.06.2014 Kontr.: | Dato: 24.06.2014 Arkivnr.: 4300 |
| Tegning: PLAN 2.ETASJE | | Hustype: VILLA LILLA 2 | |
| Arkitekt: | Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961. | | |

DATA DESIGN SYSTEM

E-3

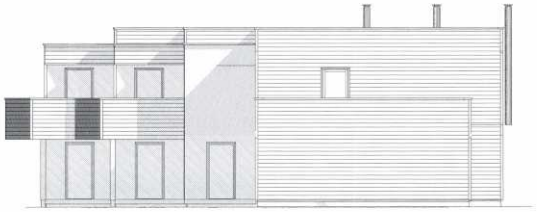


SNITT B-B

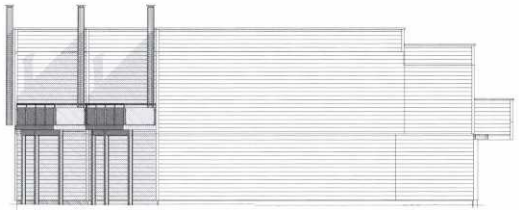
| Rev.nr. | Rev.: | Tegn. / Dato: | Kontr.: |
|---|---|---|---|
| Tiltakshaver | : Bernhard Olsen AS | Nr. | 14300 |
| Byggeplass | : Ånesveien 34 | | |
| Kommune | : Rana | | |
| Målestokk: 1:100 | DAK av: ab | Dato: 24.06.2014 Kontr.: | Dato: Arkivnr.: 4300 |
| Tegning: SNITT | | Hustype: VILLA LILLA 2 | |
| Arkitekt: | Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961. | | |

DATA DESIGN SYSTEM

E-4



FASADE SØR

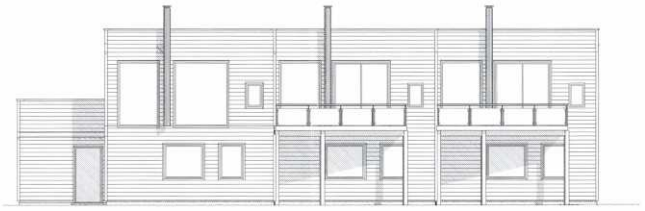


FASADE NORD

| Rev.nr.: | Rev.: | | | Tegn. / Dato: | Kontr.: |
|---|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver : Bernhard Olsen AS<br>Byggeplass : Ånesveien 34<br>Kommune : Rana | | | | Nr. 14300 | |
| Målestokk: 1:100 | DAK av: | Dato: | Kontr.: | Dato: | Arkivnr.:4300 |
| Tegning<br>FASADER | | | Hustype<br>VILLA LILLA 2 | | |
| Arkitekt: | Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961. | | | | |

DATA DESIGN SYSTEM

E-5



FASADE VEST



FASADE ØST

| Rev.nr.: | Rev.: | | | Tegn. / Dato: | Kontr.: |
|---|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver : Bernhard Olsen AS<br>Byggeplass : Ånesveien 34<br>Kommune : Rana | | | | Nr. 14300 | |
| Målestokk: 1:100 | DAK av: ab | Dato: 24.06.2014 | Kontr.: | Dato: | Arkivnr.:4300 |
| Tegning<br>FASADER | | | Hustype<br>VILLA LILLA 2 | | |
| Arkitekt: | Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961. | | | | |

RANA KOMMUNE

BERNHARD OLSEN AS
Postboks 608
8607 MO I RANA

Mo i Rana, 03.07.2017

| Saksnr.-dok.nr. | Arkivkode | Avd/Saksb | Deres ref. |
|---|---|---|---|
| 2014/3066-36 | 133/62 | BYGGSAK/ILAS | Unn- Grethe Johansen |

**Ferdigattest - nybygg - Ånesveien 34**

Vi viser til søknad om ferdigattest for oppføring av nye boliger mottatt 26.06.2017 og tilleggsdokumentasjon 30.06.2017.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften (SAK 10) § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen
Byggesakskontoret

Irma Liland
saksbehandler
Tlf.: 75 14 50 23

*Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.*

**Adresse:** Rådhusplassen 2, Pb 173, 8601 Mo i Rana
**Telefon:** +47 75 14 50 00
**Telefax:** +47 75 14 50 01
**Internett:** www.rana.kommune.no
**E-post:** postmottak@rana.kommune.no
**Org.nr:** 872 418 032
**Bankgiro:** 4516.23.78264



ambita

# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 133, Bruksnr 62 | **Kommune:** | 1833 | Rana |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Ånesveien 34 A, gatenr 1304<br>8616 Mo i Rana | **Grunnkrets:** | 704 | Ånes |
| | | **Valgkrets:** | 6 | Båsmoen, Ytteren og Selfors |
| Oppdatert: | 29.02.2024 | **Kirkesogn:** | 10030301 | Nord Rana |
| | | **Tettsted:** | 7631 | Mo i Rana |
| Veiadresse: | Ånesveien 34 B, gatenr 1304<br>8616 Mo i Rana | | | |
| Oppdatert: | 29.02.2024 | | | |
| Veiadresse: | Ånesveien 34 C, gatenr 1304<br>8616 Mo i Rana | | | |
| Oppdatert: | 29.02.2024 | | | |

## Eiendomsopplysninger

**Matrikkel:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | Nordheim | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 20.09.1958 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 1 062,1 kvm | **Skyld:** | 0,01 | | |
| **Arealkilde:** | Beregnet Areal | | | | |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:**

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

**Ikke tinglyst eierforhold:**

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

**Grunnforurensing:**

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

**Klage på vedtak i Matrikkelen:**

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

## Forretninger:

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 26.08.2020 | Avgiver | 1833/133/304 | -855,5 |
| | Matrikkelført: | 27.10.2020 | Berørt | 1833/133/1 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1833/133/62 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1833/133/303 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 1833/133/429 | 855,4 |
| Annen forretningstype | Forretning: | 09.09.2014 | Avgiver | 1833/133/62 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 09.09.2014 | | | |
| Oppmålingsforretning/grensejustering | Forretning: | 16.07.2014 | Avgiver | 1833/133/62 | -48,8 |
| | Matrikkelført: | 09.09.2014 | Berørt | 1833/133/1 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 1833/133/304 | 48,8 |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 17.04.1985 | Avgiver | 1833/133/62 | -1 545,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 1833/133/304 | 1 545,0 |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 13.12.1983 | Avgiver | 1833/133/62 | -1 099,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 1833/133/305 | 1 099,0 |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 14.04.1983 | Avgiver | 1833/133/62 | -943,2 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 1833/133/303 | 943,2 |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 30.04.1982 | Avgiver | 1833/133/62 | -784,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 1833/133/302 | 784,0 |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 10.02.1982 | Avgiver | 1833/133/62 | -912,3 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 1833/133/301 | 912,3 |
| Skylddeling | Forretning: | 13.10.1977 | Avgiver | 1833/133/62 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 1833/133/140 | 0,0 |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 20.09.1958 | Avgiver | 1833/133/368 | -1 112,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 1833/133/62 | 1 112,0 |
| Skylddeling | Forretning: | 20.09.1958 | Avgiver | 1833/133/1 | -1 108,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 1833/133/62 | 1 108,0 |







## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Bygning 1 av 4: Rekkehus

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ånesveien 34 C | Bolig | 106,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | 86,0 | Rammetillatelse: | 22.01.2015 |
| Bygningsstatus: | Ferdigattest | BRA bolig: | 114,0 | Igangset.till.: | 29.09.2015 |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | 03.07.2017 |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 114,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 300482192 | | | Antall etasjer: | 2 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | | 53,0 | | 53,0 | | 61,0 | | 61,0 |
| H02 | | | 61,0 | | 61,0 | | 61,0 | | 61,0 |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Bygning 2 av 4: Rekkehus

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ånesveien 34 B | Bolig | 106,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | 86,0 | Rammetillatelse: | 22.01.2015 |
| Bygningsstatus: | Ferdigattest | BRA bolig: | 106,0 | Igangset.till.: | 29.09.2015 |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | 03.07.2017 |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 106,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 300482241 | | | Antall etasjer: | 2 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | | 53,0 | | 53,0 | | 61,0 | | 61,0 |
| H02 | | | 53,0 | | 53,0 | | 61,0 | | 61,0 |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Bygning 3 av 4: Rekkehus

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ånesveien 34 A | Bolig | 134,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | 91,0 | Rammetillatelse: | 22.01.2015 |
| Bygningsstatus: | Ferdigattest | BRA bolig: | 134,0 | Igangset.till.: | 29.09.2015 |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | 03.07.2017 |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 134,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 300482302 | | | Antall etasjer: | 2 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | | 79,0 | | 79,0 | | 90,0 | | 90,0 |
| H02 | | | 55,0 | | 55,0 | | 64,0 | | 64,0 |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

## Bygning 4 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ingen registrert adresse | Unummerert bruksenhet | | | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | 45,0 | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 45,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 02.08.1991 |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | |
| Bygningsnr: | 12064705 | | | Antall etasjer: | 1 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | | | 45,0 | 45,0 | | | |

**Kulturminner:**

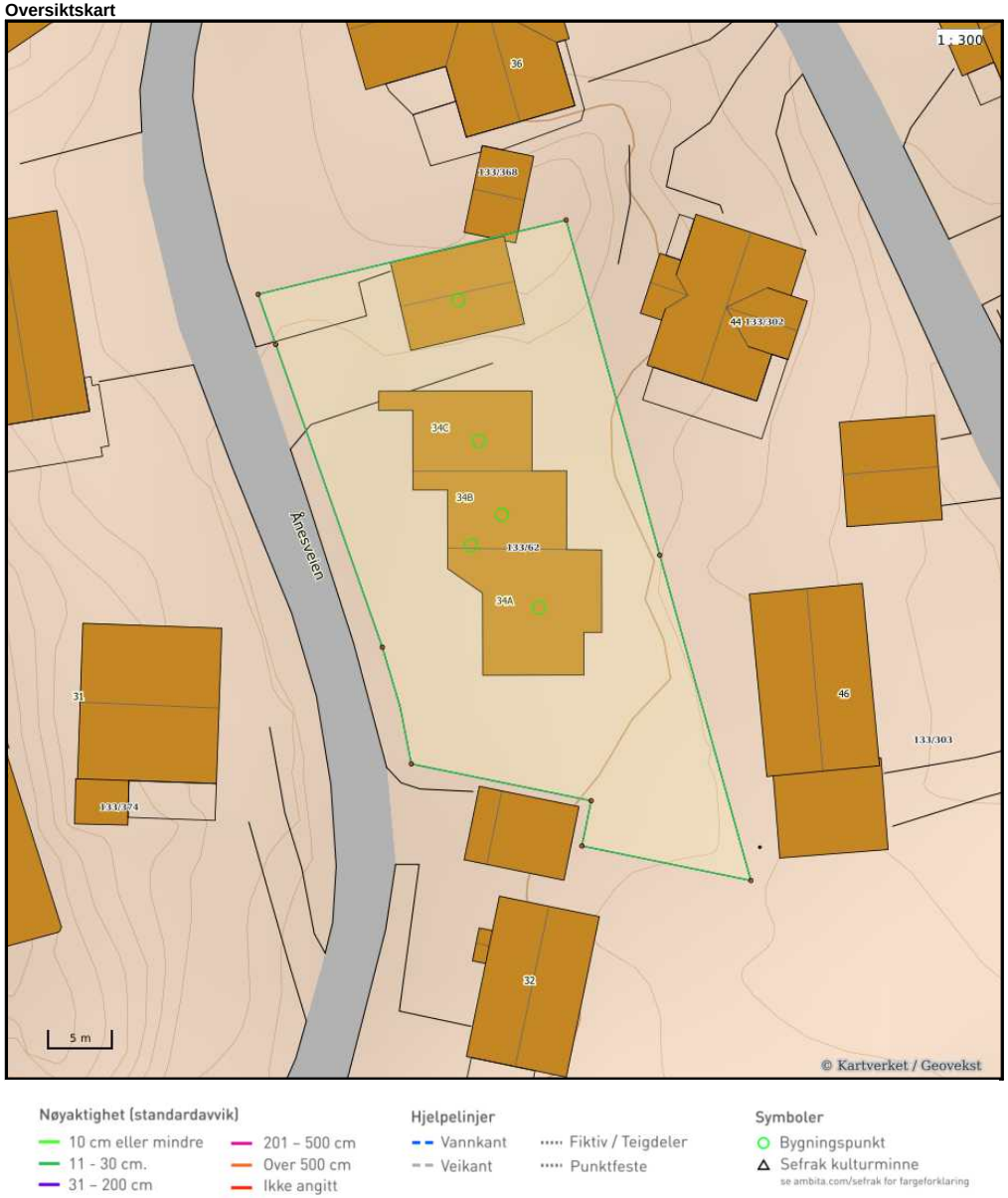
Ingen kulturminner registrert på bygningen.



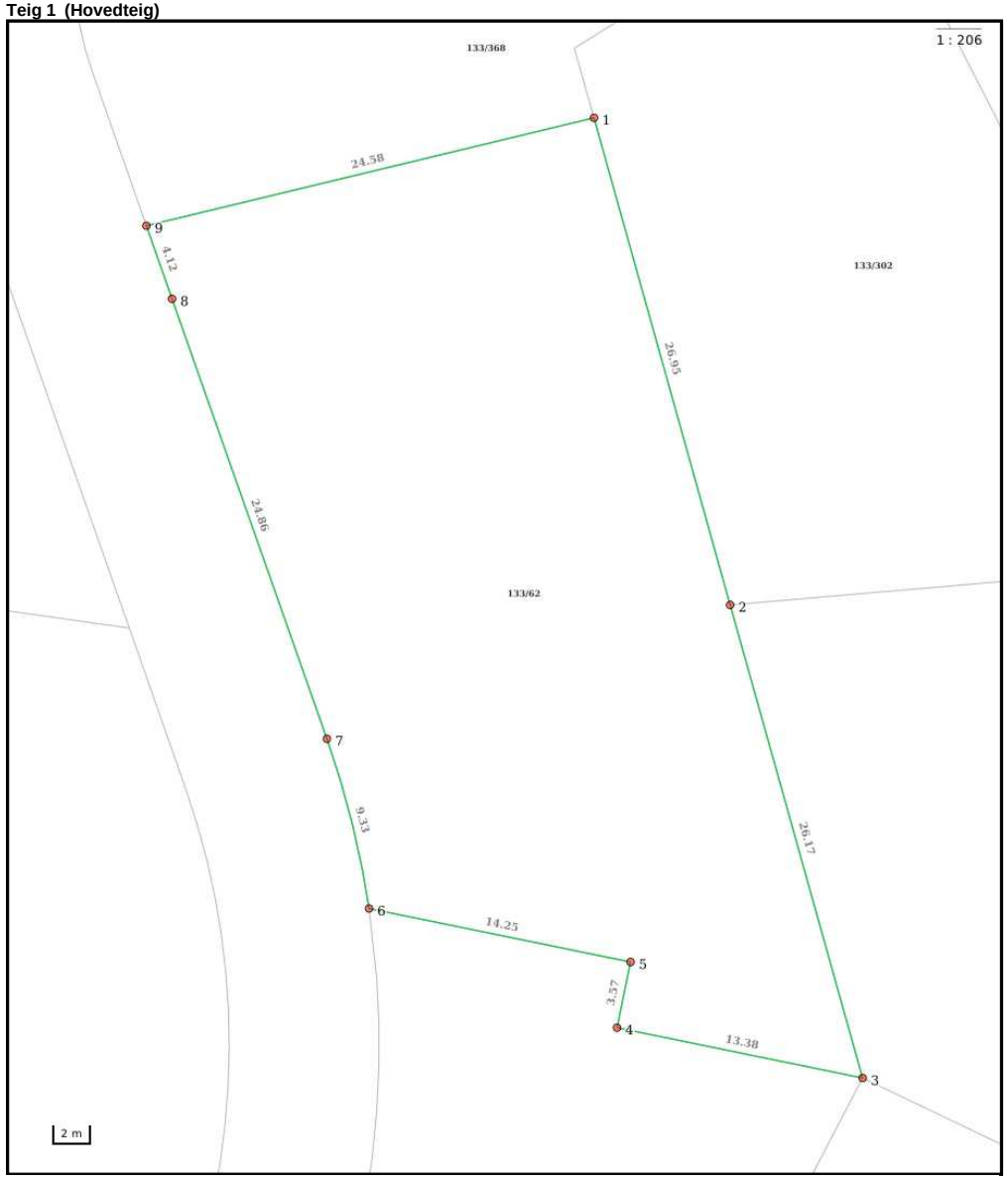




**Oversiktskart**



**Teig 1 (Hovedteig)**




Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring





## Areal og koordinater

**Areal:** 1 062,10m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 33

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 7 357 373,21 | 460 360,38 | 26,95m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 7 357 347,26 | 460 367,65 | 26,17m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 7 357 322,06 | 460 374,72 | 13,38m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 3 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 4 | 7 357 324,74 | 460 361,61 | 3,57m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 7 357 328,24 | 460 362,33 | 14,25m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 6 | 7 357 331,09 | 460 348,37 | 9,33m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 13 | -48,98 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 7 | 7 357 340,13 | 460 346,12 | 24,86m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 8 | 7 357 363,57 | 460 337,85 | 4,12m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 9 | 7 357 367,46 | 460 336,48 | 24,58m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

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

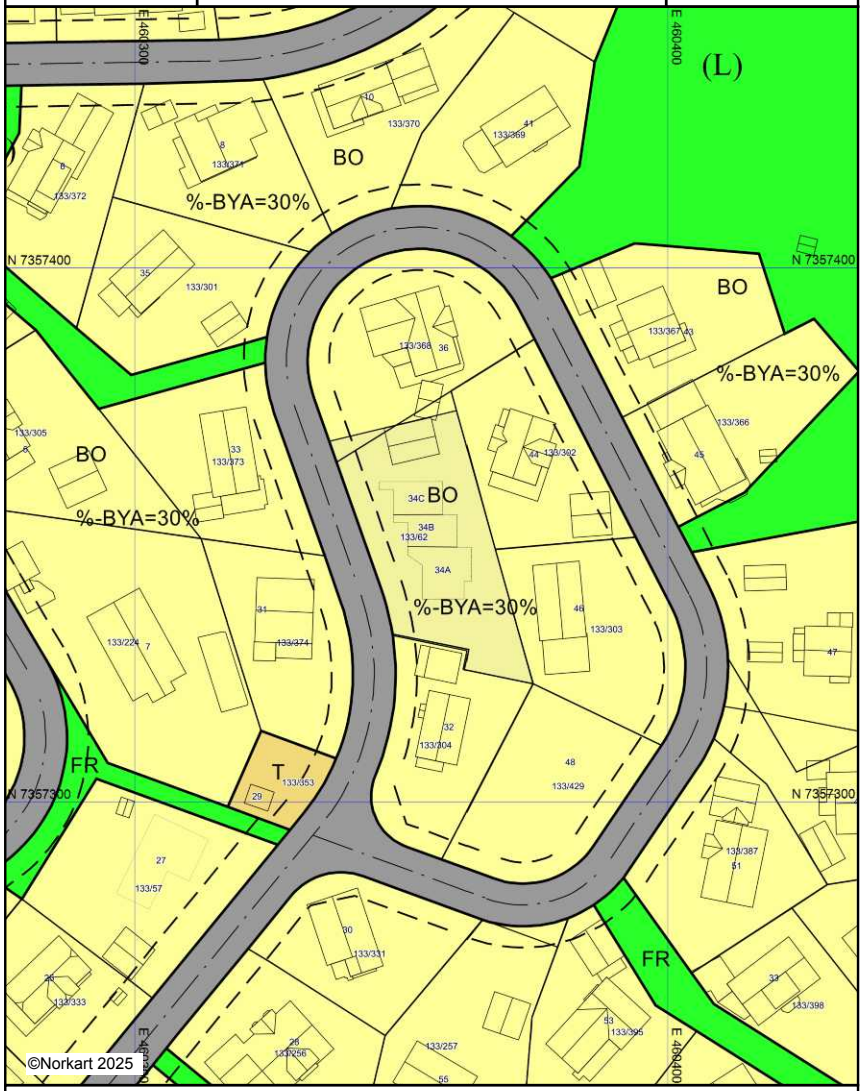
# Reguleringsplankart

Rana kommune

Eiendom: 133/62
Adresse: Ånesveien 34C
Dato: 24.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33




Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Offentlige trafikkområder
- Parkeringsplass
- Anlegg for lek
- Annet friområde
- Annet spesialområde

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

- Reguleringsområde
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskriftfeltnavn
- Abc Reguleringsplan - påskrift

# ÅNESVEIEN 34C

## Nabolaget Båsmoen/Ånes - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Åneset** | Linje 100 | 9 min 0.6 km |
| **Mo i Rana stasjon** | Linje F7 | 12 min 8.2 km |
| **Mo i Rana lufthavn Røssvoll** | | 18 min |

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| **Båsmo barneskole (1-7 kl.)** | 297 elever, 17 klasser | 13 min 0.9 km |
| **Ytteren skole (1-7 kl.)** | 223 elever, 12 klasser | 5 min 2.9 km |
| **Rana ungdomsskole (8-10 kl.)** | 832 elever, 47 klasser | 12 min 8 km |
| **Polarsirkelen vgs. - Mjølan** | 1420 elever, 76 klasser | 8 min 5.5 km |

> «Rolig og barnevennlig strøk nær skole, barnehage og turterreng med skianlegg.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

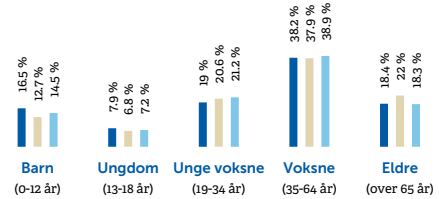
## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

## NABOSKAPET

Godt vennskap 78/100

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Båsmoen/Ånes | 1 430 | 602 |
| Mo i Rana | 19 063 | 9 434 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| **Båsmo barnehage (0-5 år)** | 70 barn | 10 min 0.6 km |
| **Båsmobakken barnehage (1-5 år)** | 74 barn | 9 min 0.7 km |
| **Frikultbarnehagen Båsmo (1-5 år)** | 43 barn | 26 min 1.8 km |

## DAGLIGVARE

| | | |
|---|---|---|
| **Bunnpris Båsmoen** | Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 19 min 1.3 km |
| **Coop Extra Ytteren** | PostNord | 5 min 2.8 km |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil

## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

## STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

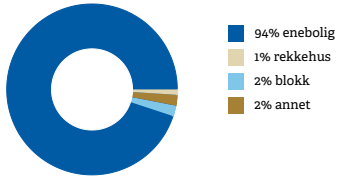
## TRAFIKK

Lite trafikk 91/100

## SPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Ånesodden nærmiljøanlegg grusb...** | Fotball | 4 min 0.3 km |
| **Båsmo skole** | Aktivitetshall, ballspill | 14 min 1 km |
| **Feel24 Mo Ytteren** | | 6 min |
| **Family Sports Club Mo i Rana** | | 10 min |

## BOLIGMASSE

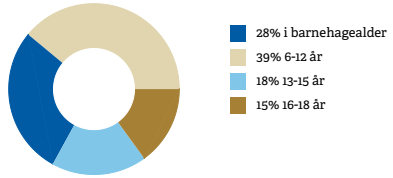



> «Rolig nabolag med fantastiske naboer.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

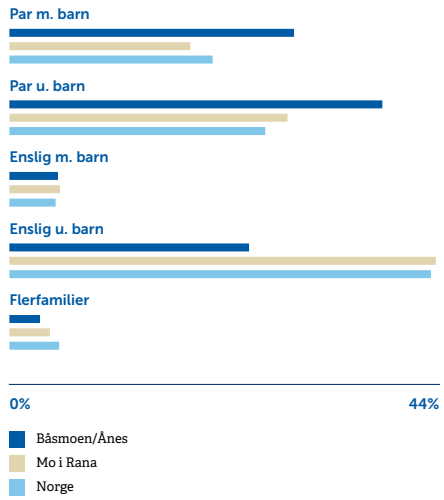
## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **Fjordsenteret** | 11 min |
| **Ditt Apotek Ytteren** | 5 min |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



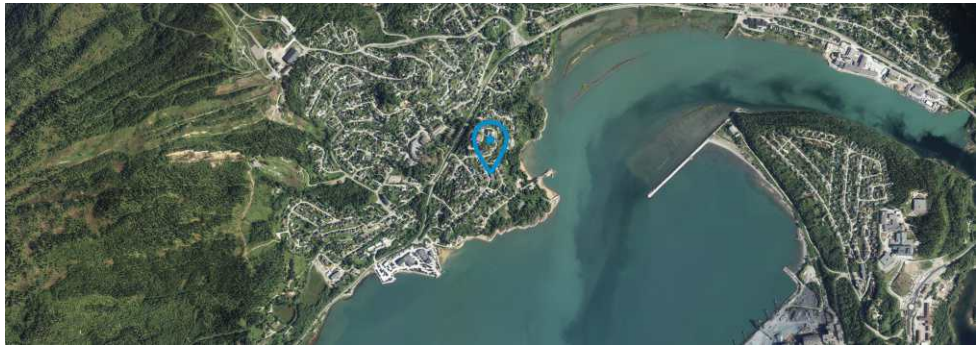

## FAMILIESAMMENSETNING

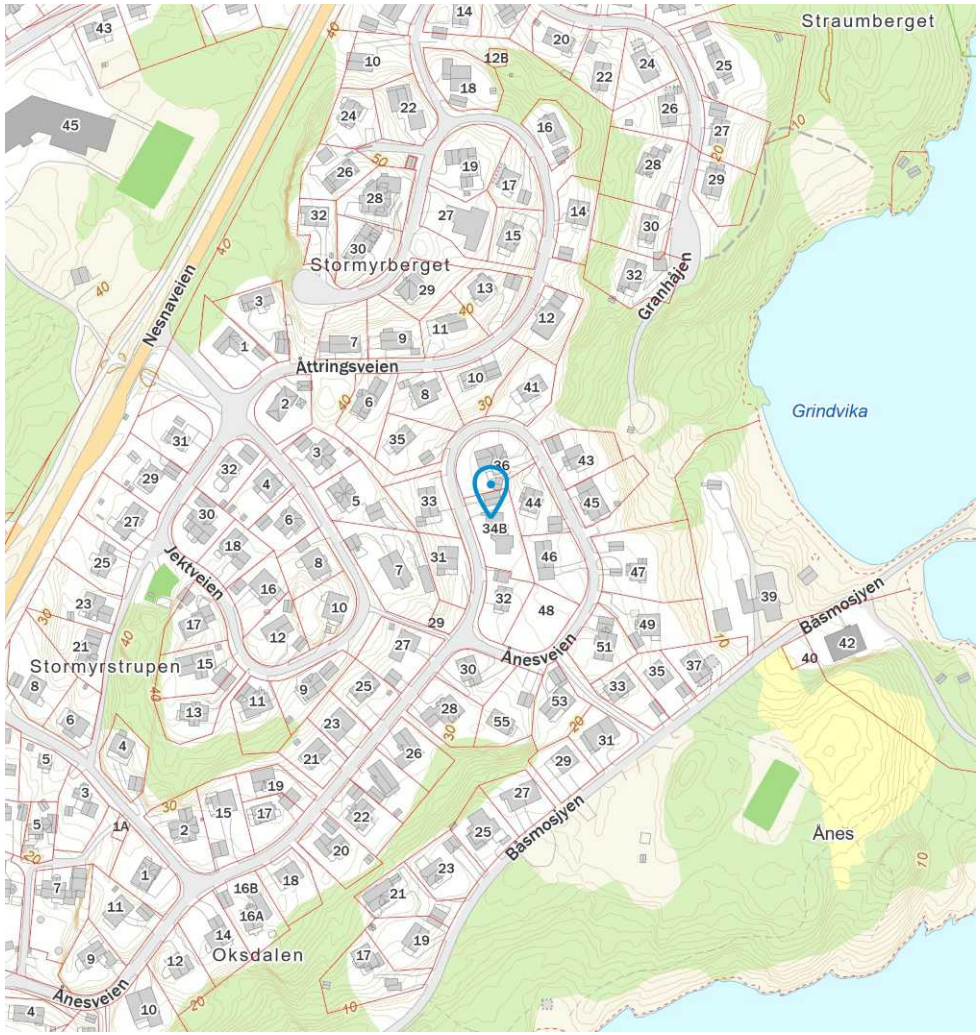



## SIVILSTAND

| | Båsmoen/Ånes | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | 38% | 33% |
| **Ikke gift** | 53% | 54% |
| **Separert** | 6% | 9% |
| **Enke/Enkemann** | 3% | 4% |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025






FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Veiledende liste over hva som følger eiendommen**
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner 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. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

## Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

## Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

## Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

# Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

# Forbrukerinformasjon om budgivning

**Forbrukerinformasjon om budgiving**
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

**Gjennomføring av budgiving**

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

**Viktige avtalerettslige forhold**
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

# Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 87250044 / Tina Jakobsen, tlf. 915 49 363
Ånesveien 34 C, 8616 Mo I Rana.
Andelsnr. 1 i Ånesveien 34 Borettslag, org.nr. 918914331, RANA kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

## Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

## Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

## Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 87250044
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.05.2026

EiendomsMegler 1

Tina Jakobsen
Eiendomsmegler

915 49 363
tina.jakobsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Jernbanegata 15, 8622 MoIRana

eiendomsmegler1.no