

Velkommen til

Fageråsen terrasse 30, 8624 Mo I Rana

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Fageråsen terrasse 30
8624 Mo I Rana

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 200 000,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 201 090,-
Andel fellesgjeld	kr	2 100 000,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	5 301 090,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	13 808,-

BRA/BRA-i	130 / 125 m²
Soverom	3
Boligtype	Tomannsbolig
Eierform	Andel
Byggeår	2015

Energimerke 

Velkommen til Fageråsen Terrasse 30! En moderne og innholdsrik halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig fra 2015 med god planløsning og stor terrasse.

Denne boligen fra 2015 ligger i et veletablert og rolig nabolag i Fageråsen, med umiddelbar nærhet til skog og mark. Hovedetasjen har en åpen og sosial løsning mellom stue og kjøkken, med integrerte hvitevarer, god benkeplass og rom for både sofagruppe og spisebord. En vedovn gir ekstra varme, og fra stuen er det direkte utgang til en stor terrasse som blir en naturlig forlengelse av stuen sommerstid. Boligen er praktisk innredet med tre soverom, hvorav ett ligger i hovedetasjen og to i sokkeletasjen. To flislagte bad med dusjkabinett og et separat, romslig vaskerom gir en velfungerende hverdag. Komforten ivaretas med balansert ventilasjon, sentralstøvsuger og elektrisk gulvvarme i begge bad, vaskerom, gang og vindfang. Parkering er enkelt med egen carport, og for familier er det kort vei til både barnehage og dagligvare. Sentrum av Mo i Rana, med et variert utvalg av butikker og restauranter, nås på omtrent fem minutter med bil. Borettslaget tilbyr i tillegg individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning), som gir god økonomisk fleksibilitet.

Velkommen til 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
Fageråsen terrasse 30, 8624 Mo I Rana

Registerbetegnelse
Andelsnr. 5 i Dammyra borettslag, org.nr. 913716965, RANA kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	5 300 000,-
Prisantydning	kr	3 200 000,-
Andel fellesgjeld	kr	2 100 000,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	5 301 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 308 990,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

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, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 13 808,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Felleskostnadene er fordelt slik:
- A-konto rente: kr 8 767,-
- Felleskostnader: kr 4 691,-
- Fageråsen Terrasse Vel (1039 - 1): kr 350,-

Borettslaget har en Altibox-avtale gjennom Signal Bredbånd AS. Ny beboer må betale kr 500,- for ny tilknytning.

Lånet har en avdragsfri periode frem til 30.12.2029. Etter denne datoen vil felleskostnadene for denne andelen øke med ca. kr 2 551,- per måned.

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 15.05.2026, 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 10 478 822,- pr 15-05-2026

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

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 12138388202
Type: Annuitetslån, 2 terminer per år
Restsaldo pr. 15.05.2026: kr 10 478 822,-
Andel av saldo: kr 2 100 000,-
Restløpetid: 67 terminer
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,05 %
Avdragsfri periode til 30.12.2029.

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 2025 viser et underskudd på kr 4 832,-

Borettslaget budsjetterer for 2026 med et underskudd på kr 58,-

IN-Ordning
Det er mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning) på borettslagets lån.

Sikringsordning
Borettslaget er tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Ordningen gir sikring mot tap av felleskostnader som følge av manglende innbetaling fra en andelseier.

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:
Skadeforsikringsselskapet 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.

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.

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: 125 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 130 m²
TBA: 31.2 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig
Hovedetasje: 63 m²,
Sokkeletasje: 67 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
Tomannsbolig

Parkering
Det medfølger parkering i carport og på asfaltert innkjørsel.

Borettslagets eiendom
Gnr. 20, Bnr. 1146, RANA kommune.
Tomtestørrelse 510 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Det gjøres oppmerksom på at deler av tomtegrensen har lavere nøyaktighet, og at det oppgitte arealet derfor kan avvike noe.

Tomten er opparbeidet med plen og noe beplantning. Det er en hellelagt uteplass på baksiden av boligen. Eiendommen er tilknyttet Fageråsen Terrasse Vel.

Tomten er eiet. Andelseierne har rett til å nytte fellesarealer. Utvendige fellesarealer skal vedlikeholdes av andelseier.

Byggeår
2015 ifølge kommunen.

Innhold
Boligen er en halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig over to plan, og består av følgende rom:

Sokkeletasje
BRA-i 62 m²: To soverom, bad, vaskerom, bod, gang og vindfang.
BRA-e 5 m²: Bod.

Hovedetasje
BRA-i 63 m²: Stue/kjøkken, soverom, gang og bad.

Boligen har en terrasse på 31,2 m² med adkomst fra stuen. I tillegg disponerer boligen parkering i tilknyttet carport.

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.

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

Standard
Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig fra 2015 med gjennomgående god standard.

Kjøkken:
Kjøkkenet er i åpen løsning med stue og spisestue i øvre etasje. Innredningen har laminerte skrog med laminerte slette fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Fliser på vegg over benkeplate. Integrerte hvitevarer: kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin med vannstoppsystem, induksjonstopp med komfyrvakt og stekeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenøy gir ekstra benkeplass og skiller kjøkkenarealet fra spisestuen.

Bad hovedetasje:

Våtrommet er oppført i 2015. Gulvet er flislagt med termostatstyrte elektriske varmekabler. Veggene har våtromsplater og himlingen har himlingsplater. Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Dusjkabinett ble skiftet i 2018. Avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg, tilluft via luftespalte under dørbladet.

Bad sokkeletasje:
Våtrommet er oppført i 2015. Gulvet er flislagt med termostatstyrte elektriske varmekabler. Veggene har våtromsplater og himlingen har himlingsplater. Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Dusjkabinett ble skiftet i 2023. Avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg, tilluft via luftespalte under dørbladet.

Vaskerom sokkeletasje:
Våtrommet er oppført i 2015. Gulvet er flislagt med termostatstyrte elektriske varmekabler. Veggene har våtromsplater og himlingen har himlingsplater. Innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg, tilluft via luftespalte under dørbladet.

Overflater:
Gulv: Parkett i stue/kjøkken og soverom. Fliser på bad, vaskerom og vindfang i sokkeletasjen.
Vegger: Malte plater. Våtromsplater på bad og vaskerom. Fliser over benkeplate på kjøkken.
Himling: Folierte himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er støpt betonggulv på støpt betongsåle.

Pipe og ildsted:
Boligen har ett innvendig pipeløp av isolert stålpipe fra byggeår, som strekker seg fra hovedetasjen og over tak. Pipeløpet har ett fastmontert ildsted av typen lukket vedovn fra byggeår.

Innvendige trapper:
Innvendig er det en lakkert tretrapp som strekker seg fra sokkeletasjen til hovedetasjen. Utvendig er det en trapp av tre med trinn av strekkmetall til altan.

Innvendige dører:
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Vannledninger:
Vannledninger er av plast (rør-i-rør) med stoppekraner plassert i rørskap i boden.

Avløpsrør:
Avløpsrør er av plast, med lufting av anlegget ut over tak og stakepunkt i boden.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregatet er av merket Flexit fra 2015 og er plassert i boden. På badene er det avtrekk via ventil i himling tilkoblet anlegget og tilluft via luftespalte under dørbladet.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 198 liter, av merket Oso fra 2015, og er plassert i sokkeletasjen.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer er plassert i boden. Måler og hovedsikkring er plassert i utvendig tilknytningsskap. Det er montert lader for hybrid bil i carport. Det elektriske anlegget er kontrollert av fagperson innenfor de siste 5 år.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik på branntekniske forhold.

Lagring:
Bod i sokkeletasjen inneholder rørskap med stoppekraner, stakepunkt for avløpsanlegg, balansert ventilasjonsaggregat og sugeenhet for sentralstøvsuger, samt el-skap med automatsikringer. Det er i tillegg en ekstern bod tilknyttet boligen.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Visuelle observasjoner er gjort fra takfot. Det er ikke observert større skader på takstein, men taksteinen er værslitt. Det er registrert mose under og mellom skjøtene på taksteinen. Mose holder på fuktighet og vann, noe som over tid kan medføre økt fuktbelastning på tilstøtende bygningsdeler. Toppbordet på vindskiene er noe værslitt.

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det mangler musebånd/lusing i hjørnekassene. Manglende musebånd/lusing kan gi økt risiko for at mus og andre skadedyr får tilgang til konstruksjonen.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det mangler beslag mellom yttervegg og terrasse på enkelte vegger. Manglende beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på både terrasse og tilstøtende bygningsdeler.

- Våtrom Hovedetasje Bad - Overflater vegger og himling: Sokkelflis er montert helt opp mot bunnlisten enkelte steder. Det bør etableres et 5 mm mellomrom som fuges mellom bunnlist og sokkelfliser for å hindre at vann trenger inn bak flisene.

- Våtrom Hovedetasje Bad - Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvet vil fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet, noe som kan øke risikoen for vannansamling i enkelte områder.

- Våtrom Hovedetasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Rørgjennomføring i vegg er tettet fra synlig side, men korrekt forsegling bak veggplaten kan ikke dokumenteres eller kontrolleres. Utførelsen avviker fra produsentens monteringsanvisning, som krever forsegling på baksiden av platen samt fuging rundt røret. Forholdet vurderes å medføre økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen over tid.

- Våtrom Hovedetasje Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Uten dreneringsløsning kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget.

- Våtrom Sokkeletasje Bad - Overflater vegger og himling: Det er registrert noe ujevn og overflødig bruk av fugemasse mellom sokkelfliser og bunnlist enkelte steder.

- Våtrom Sokkeletasje Bad - Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er også påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet vil fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Manglende fall og lav høydeforskjell øker risikoen for vannskader i tilstøtende rom.

- Våtrom Sokkeletasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Tidligere montert koblingsboks i våtsone bak dusjkabinett er fjernet og åpningen er lukket, men utførelsen av underliggende konstruksjon og eventuell fuktsikring kan ikke kontrolleres. Det foreligger ikke dokumentasjon på at løsningen er utført som en del av et komplett og dokumentert våtromssystem. Rørgjennomføring i vegg er tettet fra synlig side, men korrekt forsegling bak veggplaten kan ikke dokumenteres. Utførelsen avviker fra produsentens monteringsanvisning og vurderes å medføre økt risiko for fuktinntrengning over tid.

- Våtrom Sokkeletasje Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Uten dreneringsløsning kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget.

- Våtrom Sokkeletasje Vaskerom - Overflater vegger og himling: Det er registrert noe ujevn og overflødig bruk av fugemasse mellom sokkelfliser og bunnlist enkelte steder.

- Våtrom Sokkeletasje Vaskerom - Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Manglende høydeforskjell øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet ved en eventuell lekkasje.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Konsekvensen av manglende tilgang og kontroll er at eventuelle skjulte feil eller mangler ikke kan avdekkes.

- Innvendig - Rom Under Terreng: Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetasjen i utsatte konstruksjoner. Manglende mulighet for kontroll medfører økt usikkerhet rundt tilstanden.

- Våtrom Hovedetasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er på grunn av bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

- Våtrom Sokkeletasje Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er på grunn av bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverk og håndløper: Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper, det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet, og rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til dagens krav.
- Kvikkleire: Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred ifølge NVE Atlas.

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.

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 1: Faglært arbeid: Vannrør til dusj i øvre bad lå inntil rør for balansert ventilasjon slik at vannet frøs. Feilen ble utbedret i 2017 under garanti og har ikke vært noe problem etter dette.

Pkt. 2: Faglært arbeid: Nytt dusjkabinett ble montert på bad i øvre etasje i 2018. Ufaglært arbeid: Nytt dusjkabinett ble montert på bad i sokkeletasjen i 2023. Tettesjikt, membran eller sluk ble ikke fornyet eller oppgradert i forbindelse med disse arbeidene.

Pkt. 4: Faglært arbeid: Det kom litt vann inn i utebod under terrassen. Feilen ble utbedret i 2018 under garanti ved at deler av terrassedekket ble tatt opp og feilen utbedret.

Pkt. 13: Faglært arbeid: Det ble oppdaget sjeggkre i tomannsboligen i 2025. Skadedyrfirma ble kontaktet gjennom forsikringsselskapet, la ut gift i hele tomannsboligen, og saken er nå avsluttet.

Pkt. 23: Faglært arbeid: To stikkontakter ble montert i bod og lader for hybrid bil ble montert i carport i 2025. Komfyrvakt ble byttet i 2025.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeår. Taket er en saltak takkonstruksjon av tre (W-sperrer) med undertak av ukjent type. Takkonstruksjonen er ikke inspisert da dampsperre/plast i himling samt isolasjon hindrer tilgang.

Nedløp og beslag:
Renner og nedløp er av metall fra byggeår. Det er to luftehatter på taket. Det er en fastmontert takstige til pipen. Pipen er tekket med heldekkende beslag med bue.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger av isolert bindingsverk av tre. Ytterveggene er utvendig kledd med liggende kledning.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger/terrasser:
Terrasse på ca. 31,2 m² med stående rekkverk. Konstruksjonen er av tre, innfestet i bygningskroppen og fundamentert på mur og støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Utvendige trapper:
Utvendig trapp av tre med trinn av strekkmetall til altan.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporter kun vurderer bygningsmasse som har direkte tilknytning til gjeldende boenhet. Borettslagsleiligheter og eierseksjoner som ligger i bygninger med flere boenheter vil derfor ofte ha begrenset beskrivelse av utvendig bygningsinformasjon/byggemåte.

Beliggenhet
Leiligheten i Fageråsen terrasse 30 ligger i et veletablert og rolig boligområde på Langnes, med skog og mark som nærmeste nabo. Herfra har du et godt utgangspunkt for en aktiv hverdag, med umiddelbar nærhet til flotte turområder som starter rett utenfor døren.

Daglige gjøremål løses enkelt med gangavstand til dagligvarebutikk og Langnes barnehage. Flere skoler for ulike alderstrinn, som Rana ungdomsskole og Lyngheim skole, er kun en kort kjøretur unna. For fritidsaktiviteter finnes både fine turområder og treningssentre innen rekkevidde.

Sentrum av Mo i Rana, med handelssentre, butikker og et variert utvalg av restauranter som Brasserie 8622 og Osteria Kreo, nås på omtrent fem minutter med bil. Området har også gode bussforbindelser fra Mobekkleira, og Mo i Rana stasjon ligger en kort kjøretur unna for reiser videre med tog.

For rekreasjon byr nærområdet på mange muligheter. Klokkerhagen elvepark er et populært sted for tur og bading, mens Skillevollen alpinsenter gir enkel tilgang til skibakker om vinteren. I tillegg er Mo i Rana et springbrett til storslåtte naturopplevelser som Svartisen, Norges nest største isbre, og de unike formasjonene i Marmorslottet.

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.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest

Det foreligger ferdigattest for ny tomannsbolig - Fageråsen Terrasse 30 og 32, datert 28.09.2015. 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.

Oppvarming
Boligen varmes opp med vedfyring og elektrisitet. Det er et fastmontert ildsted, type lukket vedovn fra byggeår. Gulvvarme er installert i gang og vindfang i sokkeletasjen. Det er termostatstyrte elektriske varmekabler på badet i hovedetasjen, på badet i sokkeletasjen og på vaskerommet i sokkeletasjen.

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
Borettslaget har en kollektiv Altibox-avtale gjennom Signal Bredbånd AS. Dekoder følger leiligheten ved salg. Ny beboer må betale kr 500 for tilknytning til Signal Bredbånd.

Adgang til utleie
Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de to siste år. Framleie kan da skje for inntil 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.

Utleie kan også godkjennes dersom andelseieren skal være midlertidig borte på grunn av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

Andelseier som selv bor i boligen kan leie ut deler av den uten godkjenning.

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 konsentrert småhusbebyggelse innenfor felt BO2e, i reguleringsplan Fageråsen, østre del (plan-ID 2084), vedtatt 15.06.1999. Bestemmelsene for området tillater inngjerding av tomten med en høyde på inntil 0,7 meter. For tomter som grenser mot gate 1462, er det krav om lokal støyskjerming av uteoppholdsareal.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for Mo og omegn (plan-ID KDP2013), vedtatt 16.06.2014. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (nåværende) innenfor område B. Eiendommen ligger også innenfor bestemmelsesområde #4, som er konsesjonsområde for Mo fjernvarme. Dette innebærer tilknytningsplikt for nybygg og hovedombygginger over 1000 m².

Eiendommen berøres av hensynssone H910 (Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde) i kommunedelplanen. Dette innebærer at den eldre reguleringsplanen for området (Fageråsen, østre del, plan-ID 2084) fortsatt har gyldighet.

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 1 267 895,- for 2024
Sekundærverdi kr 5 071 579,-.

Andel felles formue
kr 10 730,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

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
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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 eiendommen. 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 Helgeland boligbyggelag og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

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.

Forkjøpsrett blir avklart i etterkant av salg.

Eier
Torbjørn Røed og Linda Edvardsen Røed

Heftelser og servitutter
Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 885633
Dato: 15.10.2014
Best. om adkomstrett

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 1136283
Dato: 24.12.2014
Bestemmelse om veg
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
Dammyra borettslag er et samvirkeforetak som består av 6 leiligheter. Borettslaget er tilknyttet og forvaltes av Mo og Omegn boligbyggelag. Styreleder er Linda Røed. Kontakt: dammyra.brl@helbo.no.

Høydepunkter fra ordinær generalforsamling 13. april 2026:

* Årsregnskap for 2025 ble godkjent.
* Styrets årsrapport for 2025 ble tatt til orientering.
* Styreleder ble gjenvalgt.
* Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026 ble fastsatt til kr 14 000,-.

Borettslaget har en Altibox-avtale gjennom Signal Bredbånd AS. Dekoder følger leiligheten ved salg. Selger må si opp sin tilknytning ved flytting, og ny beboer må betale kr 500,- for ny tilknytning til Signal Bredbånd. Eiendommen er tilknyttet Fageråsen Terrasse Vel, og avgiften er inkludert i felleskostnadene.

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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.

Den enkelte andelseier skal vedlikeholde utvendige fellesarealer. I tillegg har andelseieren ansvaret for oppstaking og rensing av kloakkledning til og fra egen vannlås/sluk og fram til hovedledning, samt å rense eventuelle sluk på verandaer og balkonger. Andelseieren skal også holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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 14 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 6 900,- (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.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

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 MOTAKST AS den 09-06-2026.
Areal for terrasse (TBA) er oppgitt til 31 m² i arealtabellen, men beskrives som ca. 31,2 m² i rapportens brødtekst. Den mest presise verdien (31,2 m²) er benyttet i ekstraksjonen.

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 09.06.2026
- Selgers egenerklæring
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil
- Vedtekter
- Generalforsamlingspapirer med protokoll
- Info fra borettslaget
- Ferdigattest

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

Forsikring

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



Boligen fra 2015 har en åpen og sosial planløsning i hovedetasjen, med gjennomgående parkett.



Fra stuen er det direkte utgang til en terrasse på ca. 31 m².





Den lakkerte tretrappen binder de to etasjene sammen.



Badet i hovedetasjen er også fra 2015, med gulvvarme.



Soverommet i hovedetasjen har parkett på gulv og plass til dobbeltseng.

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.

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

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.

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

FAGERÅSEN TERRASSE 32

Nabolaget Langnes/Fageråsen - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Mobekkleira	Linje 2, 200	8 min 0.7 km
Mo i Rana stasjon	Linje F7	18 min 1.6 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll		19 min

SKOLER

Lyngheim skole (1-7 kl.)	254 elever, 15 klasser	9 min 4 km
Hauknes skole (1-7 kl.)	196 elever, 12 klasser	7 min 5.3 km
Gruben barneskole (1-7 kl.)	393 elever, 20 klasser	9 min 4.8 km
Selfors barneskole (1-7 kl.)	149 elever, 9 klasser	11 min 4.8 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.)	791 elever, 47 klasser	8 min 2.7 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan	1420 elever, 76 klasser	12 min 5.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Esso Langneset	9 min
Trekanten parkering	13 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

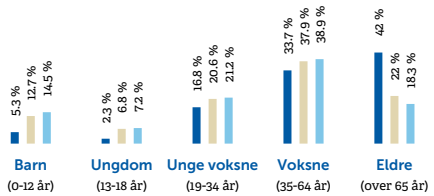
NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Langnes/Fageråsen	1 327	808
Mo i Rana	19 063	9 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Langnes barnehage (1-5 år)	65 barn	10 min 0.9 km
Kirketunet barnehage (1-5 år)	49 barn	18 min 1.5 km
Tusenbein barnehage (1-5 år)	64 barn	5 min 3.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Langneset	PostNord	5 min 0.4 km
Kiwi Langneset		8 min

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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 98/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

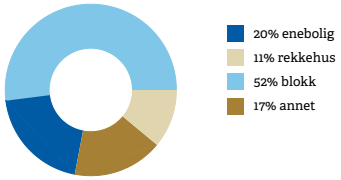
GATEPARKERING

Lett 86/100

SPORT

Langnes grus	Fotball	13 min 1.1 km
Moheia idrettspark	Aktivitetshall, fotball	21 min 1.8 km
Feel24 Mo AMFI		15 min
EasyFit Mo i Rana		16 min

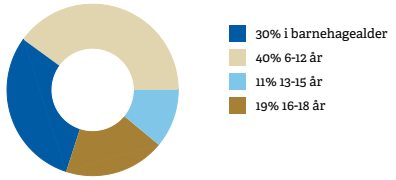
BOLIGMASSE



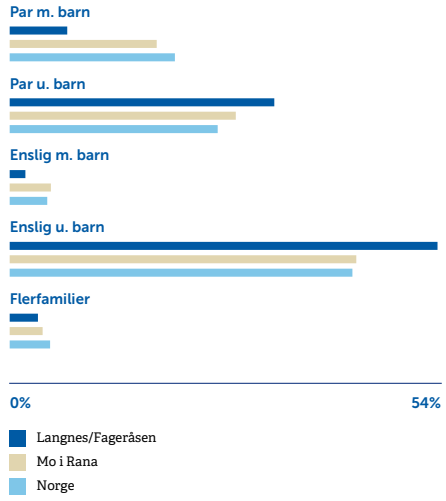
VARER/TJENESTER

Moensenteret	11 min
Ditt apotek Byporten	13 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



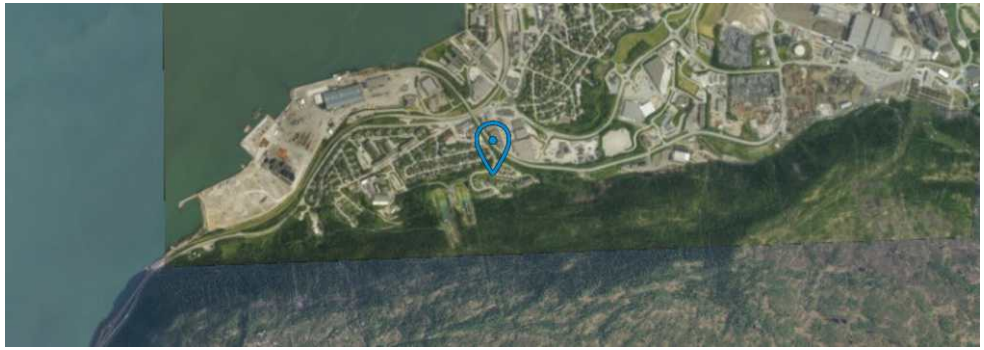
FAMILIESAMMENSETNING

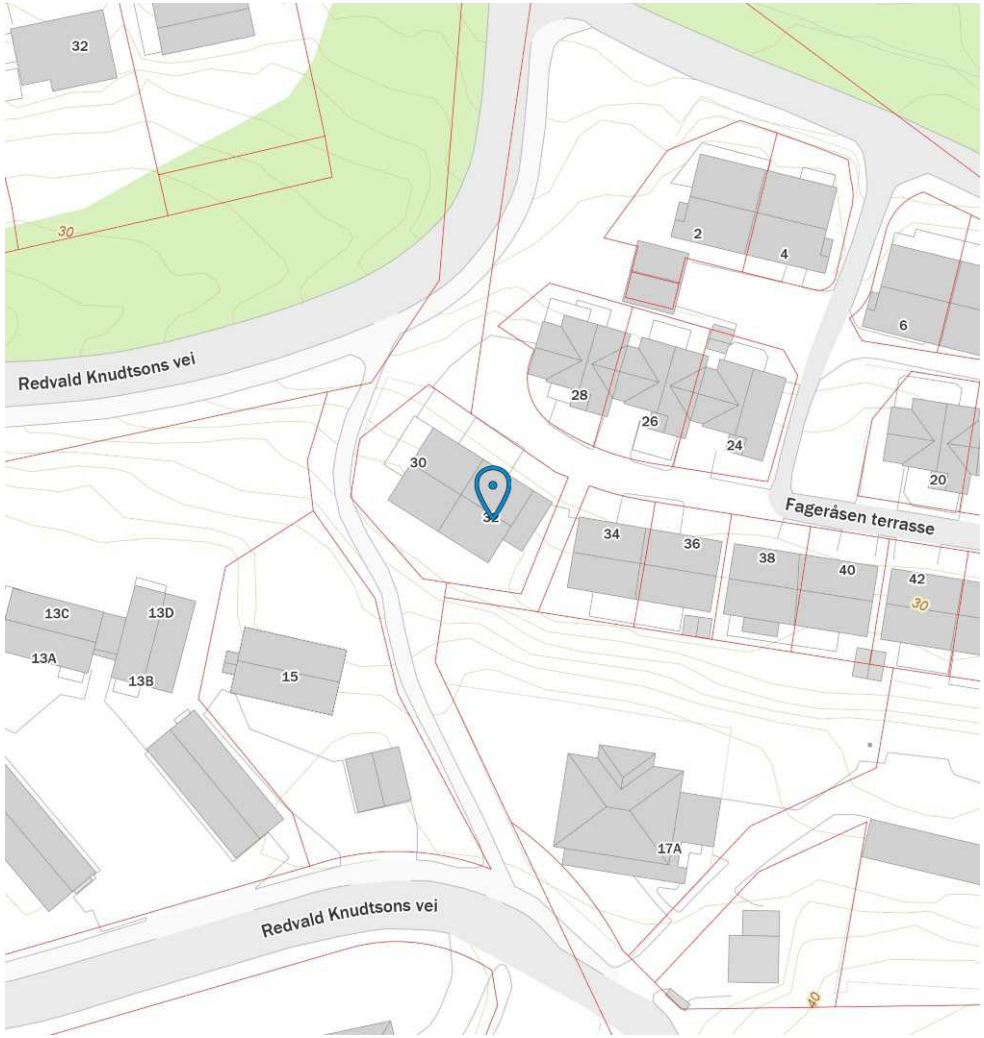


SIVILSTAND

	Langnes/Fageråsen	Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	37%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	11%	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 2026





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 2026

Røed, Linda Edvardsen
15.05.2026
Signed bankID

Røed, Torbjørn Ingve
15.05.2026
Signed bankID

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

Linda Edvardsen Røed

Torbjørn Røed

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2015
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fageråsen terrasse 30
8624 MO I RANA

1833-20/1146/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Vannrør til dusj oppe på bad lå inntil rør for balansert ventilasjon, vannet frøs. Dette ble ordnet av Bernhard Olsen As , da det gikk på garanti. Har ikke vært noe problem etter dette.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Firmanavn: Bernhard Olsen as
   Beskrivelse av arbeidet: Beskrivelse som over.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: Nilsson, gjennom Bernhard Olsen as
   Beskrivelse av arbeidet: Fikk nytt dusjkabinett, bad oppe.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt dusjkabinett bad nede.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

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

• **Ja**

Kom litt vann inn i utebod under terrassen. Dette ble utbedret av Bernhard Olsen As på garanti.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: Bernhard Olsen as

   Beskrivelse av arbeidet: Tok opp deler av terrassedekket og utbedret feilen.

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 eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen 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?

• **Ja**

Oppdaget sjeggkre i tomannsboligen i 2025. Forsikringsselskapet til borettslag ble kontaktet og skadedyrfirma kontaktet. Skadedyrfirmaet la ut gift i hele tomannsboligen og saken er nå avsluttet.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Skadedyrfirma gjennom If forsikring

   Beskrivelse av arbeidet: La ut gift i tomannsboligen. Saken er avsluttet.

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Mo installasjon

   Beskrivelse av arbeidet: 2 stikkontakter bod . Montert lader for hybrid bil.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Haaland installasjon

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet komfyrvakt.

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 om 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?

- **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

- **Ja**

Tomannsbolig

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 om det er utført målinger for boligen?

- **Ja**

Tilstandsrapport/ boligsalgrspport.

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 føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen 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. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig.
Fageråsen terrasse 30 , 8624 MO I RANA
RANA kommune
gnr. 20, bnr. 1146
Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 21.05.2026 **Rapportdato:** 09.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20914-4903 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** YX1833

Autorisert foretak: Motakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas Grindstrand Dikvold **Vår ref:** Lars Emil Brattland

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.

Motakst AS

Motakst AS er et uavhengig og sertifisert takseringsfirma med base i Nord-Norge. Vi leverer profesjonelle takseringstjenester over hele Helgeland og Troms, med høy faglig integritet, lokal kunnskap og pålitelighet i fokus.

Vår kjernevirksomhet omfatter blant annet: Verditakst og lånetakst, Tilstandsrapporter og vedlikeholdsrapporter, Skadetaksering, Overtagleser og 1 og 5-årsbefaringer for bolig og næring, Bistand ved kjøp og salg av eiendom, Uavhengige vurderinger for forsikring og ved tvister.

Vi har solid erfaring med både bolig-, fritids- og næringseiendom, og kombinerer moderne teknologi med inngående kunnskap om byggeskikk, regelverk og markedsforhold i regionen. Vår metodikk sikrer grundige vurderinger og lett forståelige rapporter, skreddersydd etter kundens behov.

Motakst AS er medlem av Norsk takst og følger bransjens etiske retningslinjer og standarder. Vi er opptatt av kvalitet i alle ledd og setter høyt fokus på kundeservice, presisjon og effektiv gjennomføring.

Rapportansvarlig

Thomas Grindstrand Dikvold
Uavhengig Takstingeniør
thomas@motakst.no
907 02 424

Medansvarlig

Marius Høgås
Uavhengig Takstingeniør
marius@motakst.no
472 67 180

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.

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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Fageråsen terrasse 30 , 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 1146
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

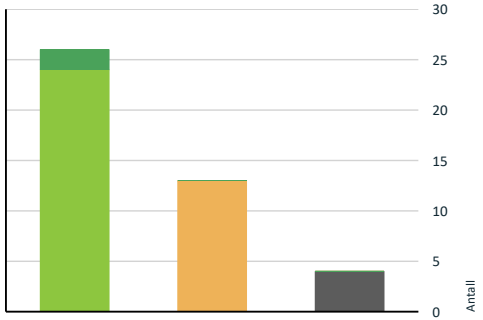
Lovlighet Gå til side

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

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

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

Visuelle observasjoner er gjort fra takfot ved bruk av stige. Det er ikke observert større skader på takstein, men taksteinen fremstår som værslitt.

Det er registrert mose under og mellom skjøtene på taksteinen. Mose har den egenskapen at den holder på fuktighet og vann, noe som over tid kan medføre økt fuktbelastning på tilstøtende bygningsdeler, og i verste fall føre til råteskader.
Toppbordet på vindskiene er noe værslitt.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Det mangler musebånd/lusing i hjørnekassene.

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

Det er avvik:

Det mangler beslag mellom yttervegg og terrasse på enkelte vegger.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Sokkelflis er montert helt opp mot bunnlisten enkelte steder.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > 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.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Fageråsen terrasse 30 , 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 1146
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

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

Rørgjennomføring i vegg er tettet fra synlig side i ettertid av befaringen, men korrekt forsegling bak veggplaten kan ikke dokumenteres eller kontrolleres. Utførelsen avviker fra produsentens monteringsanvisning, som krever forsegling på baksiden av platen samt 5 mm fuging rundt røret. Forholdet vurderes å medføre økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen over tid.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

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

Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert noe ujevn og overflødig bruk av fugemasse mellom sokkelfliser og bunnlist enkelte steder.

Våtrom > Sokkeletasje > Bad > 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.

Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

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

Tidligere montert koblingsboks i våtsone bak dusjkabinett er fjernet. Åpningen er i ettertid lukket ved innsetting av plate og overflatebehandling. Den opprinnelige mangelen som medførte TG3 anses dermed utbedret.

Det registreres imidlertid en reparert flate i våtsone hvor utførelsen av underliggende konstruksjon og eventuell fuktsikring ikke kan kontrolleres. Reparasjonen fremstår som en lokal utbedring, og det foreligger ikke dokumentasjon som viser at løsningen er utført som en del av et komplett og dokumentert våtromssystem.

På grunn av usikkerhet knyttet til den langsiktige fuktsikkerheten vurderes forholdet til TG2.

Rørgjennomføring i vegg er tettet fra synlig side i ettertid av befaringen, men korrekt forsegling bak veggplaten kan ikke dokumenteres eller kontrolleres. Utførelsen avviker fra produsentens monteringsanvisning, som krever forsegling på baksiden av platen samt 5 mm fuging rundt røret. Forholdet vurderes å medføre økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen over tid.

Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

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

Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert noe ujevn og overflødig bruk av fugemasse mellom sokkelfliser og bunnlist enkelte steder.

Våtrom > Sokkeletasje > 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.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE Atlas.

Sammendrag av boligens tilstand

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Fageråsen terrasse 30 , 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 1146
1833 RANA

Tilstandsrapport

HALVPART AV VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG.



Byggeår
2015

Kommentar
I flg. ferdigattest.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Boligen holder generelt god standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Type taktekking: Betongtakstein.
Årstall: Byggeår.

Type undertak: Ukjent.
Årstall: Byggeår.

Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Visuelle observasjoner er gjort fra takfot ved bruk av stige. Det er ikke observert større skader på takstein, men taksteinen fremstår som værslitt.

Det er registrert mose under og mellom skjøtene på taksteinen. Mose har den egenskapen at den holder på fuktighet og vann, noe som over tid kan medføre økt fuktbelastning på tilstøtende bygningsdeler, og i verste fall føre til råteskader.
Toppbordet på vindskiene er noe værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mose bør fjernes fra taksteinen og taket bør rengjøres for å redusere fuktbelastning og risiko for råteskader på tilstøtende bygningsdeler.

Taksteinen bør overflatebehandles for å hindre ny mosevekst.

Værslitte toppbord på vindskiene bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og potensielle følgeskader.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette på sikt føre til økt risiko for råteskader på lekter og forringelse av takets levetid.

Tilstandsrapport






TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av metall fra byggeår.
To luftehatter på taket.
Fastmontert takstige til pipen.
Pipen er tekket med heldekkende beslag med bue.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk av tre. Ytterveggene er utvendig kledd med liggende kledning. Det bemerkes at takstingeniøren ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler musebånd/lusing i hjørnekassene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres musebånd eller lusing i hjørnekassene for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen.
Manglende musebånd/lusing kan føre til økt risiko for at mus og andre skadedyr kommer inn og forårsaker skade på isolasjon og trekonstruksjoner.



Fageråsen terrasse 30 , 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 1146
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon av tre.
Undertak av ukjent type.
Inspeksjonenluke i himling i soverom i hovedetasjen.
Takkonstruksjonen er ikke inspisert da dampsperre/plast i himling samt isolasjon hindrer tilgang til konstruksjonen. Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere oppbygning eller eventuelle skjulte forhold. Tilstandsgrad settes til IU (ikke undersøkt).

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om feil eller skader, for eksempel ved oppussing eller ved tegn til fukt.

Konsekvensen av manglende tilgang og kontroll er at eventuelle skjulte feil eller mangler ikke kan avdekkes, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader på takkonstruksjonen.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 31,2 m2 med stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 99 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på mur og støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler beslag mellom yttervegg og terrasse på enkelte vegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres beslag mellom yttervegg og terrasse der dette mangler, for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen. Manglende beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på både terrasse og tilstøtende bygningsdeler.

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre med trinn av strekkmetall til altan.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har parkett og fliser.
Veggene har malte plater.
Himlingene har malte himlingsplater.

Gulvvarme.
Sokkeletasje: Gang og vindfang.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Målt avvik i hovedetasjen (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 5 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 9 mm.

Målt avvik i sokkeletasjen (gang):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 5 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 5 mm.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra hovedetasje og over tak.
Type: Isolert stålpipe.
Alder: Byggeår.

Pipeløpet har ett fastmontert ildsted.
Type: Lukket vedovn.
Alder: Byggeår.

Ildsted var ikke i bruk ved befaring.
Takstingeniøren har ikke mottatt informasjon om siste feiing og tilsyn, ta kontakt med feiertjenesten for ytterligere informasjon.

Fageråsen terrasse 30 , 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 1146
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre jevnlig overvåkning av området, da det ikke har vært mulig å foreta hulltaking for å undersøke skjulte konstruksjoner. Manglende mulighet for kontroll medfører økt usikkerhet rundt tilstanden, og det kan foreligge skjulte skader som ikke oppdages før de utvikler seg videre.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert tretrapp som strekker seg fra sokkeletasjen til hovedetasjen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte fyllingsdører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Eier opplyser at det tidligere har vært registrert skjeggkre i begge boenhetene i tomannsboligen. Bekjempelse og nødvendige tiltak er utført av skadedyrfirma gjennom forsikringsselskapet i 2025. Ifølge eier er behandlingen gjennomført for hele tomannsboligen, og saken er avsluttet.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet, men det foreligger kontrollerklæringer.
Ved oppføring av våtrommet var TEK 10 gjeldende forskrift. Våtrommet er opplyst å være oppført i 2015.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromsplater.
Himlingen har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sokkelflis er montert helt opp mot bunnlisten enkelte steder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres et 5 mm mellomrom som fuges mellom bunnlist og sokkelfliser for å hindre at vann trenger inn bak flisene, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler.

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

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv/topp membran ved dørterskel for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk. Manglende høydeforskjell øker risikoen for vannskader på tilstøtende konstruksjoner ved eventuell lekkasje.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Rørgjennomføring i vegg er tettet fra synlig side i ettertid av befaringen, men korrekt forsegling bak veggplaten kan ikke dokumenteres eller kontrolleres. Utførelsen avviker fra produsentens monteringsanvisning, som krever forsegling på baksiden av platen samt 5 mm fuging rundt røret. Forholdet vurderes å medføre økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas utbedring av rørgjennomføringen i henhold til produsentens monteringsanvisning, slik at det sikres korrekt forsegling både foran og bak veggplaten samt fuging rundt røret.

Manglende eller feil utførelse gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til skjulte skader og redusert levetid på våtrommet.

Fageråsen terrasse 30 , 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 1146
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport





HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

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

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via luftespalte under dørbladet.

HOVEDETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

SOKKELETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet, men det foreligger kontrollerklæringer.
Ved oppføring av våtrommet var TEK 10 gjeldende forskrift. Våtrommet er opplyst å være oppført i 2015.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromsplater.
Himlingen har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe ujevn og overflødig bruk av fugemasse mellom sokkelfliser og bunnlist enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres utbedring av fugemassen for å oppnå et jevnere og mer estetisk resultat.



SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler.

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.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres korrekt fall mot sluk og tilstrekkelig høydeforskjell ved terskel for å hindre at vann ledes ut av våtrommet ved lekkasje.
Manglende fall og lav høydeforskjell øker risikoen for vannskader i tilstøtende rom.

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Fageråsen terrasse 30 , 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 1146
1833 RANA

Tilstandsrapport



Kontroll av fall mot sluk.



Kontroll av fall mot sluk.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Tidligere montert koblingsboks i våtsone bak dusjkabinett er fjernet. Åpningen er i ettertid lukket ved innsetting av plate og overflatebehandling. Den opprinnelige mangelen som medførte TG3 anses dermed utbedret.

Det registreres imidlertid en reparert flate i våtsone hvor utførelsen av underliggende konstruksjon og eventuell fuktsikring ikke kan kontrolleres. Reparasjonen fremstår som en lokal utbedring, og det foreligger ikke dokumentasjon som viser at løsningen er utført som en del av et komplett og dokumentert våtromssystem.

På grunn av usikkerhet knyttet til den langsiktige fuktsikkerheten vurderes forholdet til TG2.

Rørgjennomføring i vegg er tettet fra synlig side i ettertid av befaringen, men korrekt forsegling bak veggplaten kan ikke dokumenteres eller kontrolleres. Utførelsen avviker fra produsentens monteringsanvisning, som krever forsegling på baksiden av platen samt 5 mm fuging rundt røret. Forholdet vurderes å medføre økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas utbedring av rørgjennomføringen i henhold til produsentens monteringsanvisning, slik at det sikres korrekt forsegling både foran og bak veggplaten samt fuging rundt røret.

Det registreres en reparert flate i våtsone hvor utførelsen av underliggende konstruksjon og eventuell fuktsikring ikke kan kontrolleres. Det foreligger ikke dokumentasjon på at løsningen er utført som en del av et komplett og dokumentert våtromssystem. Konsekvensen av manglende og usikker utførelse er økt risiko for fuktinntrengning, skjulte skader og redusert levetid på våtrommet.

Tilstandsrapport







SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via luftespalte under dørbladet.

SOKKELETASJE > BAD

Fageråsen terrasse 30 , 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 1146
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende gang.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet.
Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.



SOKKELETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet, men det foreligger kontrollerklæringer.
Ved oppføring av våtrommet var TEK 10 gjeldende forskrift. Våtrommet er opplyst å være oppført i 2015.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromsplater.
Himlingen har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert noe ujevn og overflødig bruk av fugemasse mellom sokkelfliser og bunnlist enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres utbedring av fugemassen for å oppnå et jevnere og mer estetisk resultat.



SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv/topp membran ved dørterskel for å oppfylle gjeldende krav. Manglende høydeforskjell øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet ved en eventuell lekkasje, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via luftespalte under dørbladet.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke utført da våtsonen grenser til tilstøtende våtrom.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

Fageråsen terrasse 30 , 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 1146
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvet har parkett.
Veggene har malte plater.
Vegg over benkeplaten har fliser.
Himlingen har malte himlingsplater.

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin med vannstoppsystem, induksjonstopp med komfyrvakt og stekeovn.
Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.





HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av plast (rør-i-rør).
Stoppekraner plassert i rørskap i boden.
Kraner er funksjonstestet og har tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Lufting av avløpsanlegget går ut over tak, stakepunkt plassert i boden.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat av merket Flexit fra 2015 er plassert i boden.

Eier opplyser at filter byttes to ganger årlig, og at det har blitt utført rens av anlegget i 2025.

TG 1 Sentralstøvsuger

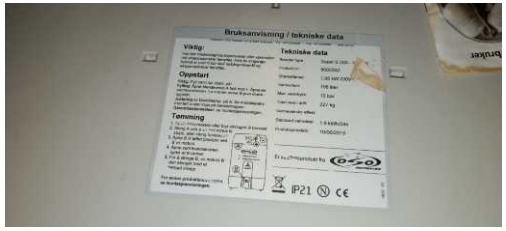
Beskrivelse

Sugeenhet av merket Flexit er plassert i bod i kjelleretasjen. Sentralstøvsugeren ble ikke funksjonstestet ved befaring.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 198 liter av merket Oso fra 2015 plassert i sokkeletasjen.



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 med automatsikringer plassert i bod.
Måler og hovedsikkring er plasert i utvendig tilknytningsskap.
Det er montert lader for hybrid bil i carport.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarseklæringer er ikke fremvist.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det er dokumentert at det elektriske anlegget er kontrollert av fagperson innenfor de siste 5 år. Anlegget forutsettes derfor å ha vært i tilfredsstillende stand på kontrolltidspunktet.

Det er ikke grunnlag for å anbefale utvidet elkontroll nå, forutsatt normal bruk og jevnlig vedlikehold.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av ukjente masser.
Det bemerkes at grunnforholdene ikke er vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.
Ukjente masser rundt boligen.
Taknedløpene føres ned under bakken i rør.
Grunnmursplast med klemlist.
Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

Merk at det ikke er foretatt hulltaking med fuktmåling i sokkeletasjen, da rommene som grenser mot yttervegg er våtrom. Dreneringen er vurdert etter alder og synlige observasjoner.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer/kjellerytterveggger av betong.

Yttervegger i sokkeletasjen er kledd innvendig og utvendig, eventuelle sprekk/riss i grunnmuren bak innforede vegger er ikke mulig å besikte.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i ett skrående terreng.





TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast via kommunalt nett.
Avløpsrør av plast via kommunalt nett.
Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i boligen. Dette inkluderer vurdering av balkonger, terrasser og trapper med hensyn til rekkverk, rekkverkshøyder, åpninger i rekkverk, håndløpere og tilsvarende forhold vurdert opp mot dagens krav der dette er relevant.

Fageråsen terrasse 30 , 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 1146
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

Videre er det gjort en vurdering av radonforhold, elektrisk anlegg og branntekniske forhold, herunder røykvarslere, brannslukningsutstyr, rømningsveier og synlige avvik i branncelleinndeling. I tillegg er forstøtningsmurer samt eiendommens beliggenhet i forhold til eventuell flom- og rasfare vurdert.

Vurderingene under dette punktet er kun ment som en generell sikkerhetsgjennomgang, og det settes ikke tilstandsgrad (TG) på de forhold som inngår her.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE Atlas.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Dersom det planlegges søknadspliktige tiltak på eiendommen, som for eksempel tilbygg, påbygg eller garasje, kan det være nødvendig å foreta geotekniske undersøkelser. For ytterligere informasjon, se NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

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

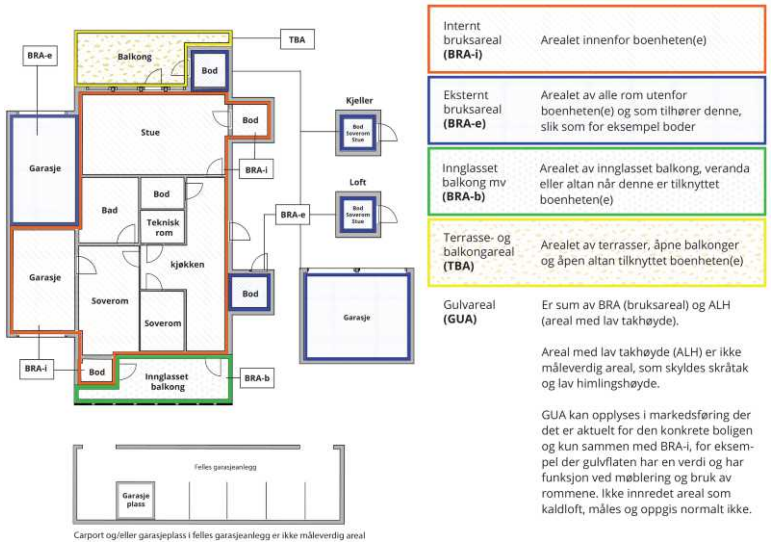
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Fageråsen terrasse 30 , 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 1146
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Arealer

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	63			63	31
Sokkeletasje	62	5		67	
SUM	**125**	**5**			**31**
SUM BRA	**130**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hovedetasje	Stue/kjøkken, soverom, gang, bad		
Sokkeletasje	Bad, vaskerom, bod, gang, vindfang, soverom 1, soverom 2	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Div. rør og el arbeid.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
21.5.2026	Thomas Grindtrand Dikvold	Takstingeniør
	Torbjørn Røed	Kunde
	Linda Røed	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	1146		0	510 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fageråsen terrasse 30

Hjemmelshaver
Dammyra Borettslag

Kommentar
Oppgitte tomteareal gjelder for hele borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/Dammyra borettslag	913716965	H0101	Helgeland BBL	Torbjørn Røed, Linda Røed

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
5	5 000	2 100 000	10 730	*31.12.2025*	2 100 000	*15.05.2026*

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		30 000
Omløpsmidler:		135 100	Samlet innskuddskapital:		10 275 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	71 416	Langsiktig gjeld (+):	+	10 478 822
Disponible midler:		63 684	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		20 753 822

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentrumsnært, om lag 1,9 km fra sentrum av Mo i Rana. Nærmere bestemt i Fageråsen terrasse. Boligen ligger med kort avstand til butikk (ca.400 meter), kjøpesentere, parker, restauranter, helårs hoppbakker i Fageråsen og andre kultur/fritidstilbud i Mo i Rana sentrum. Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til turmuligheter på Mofjellet.

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 Konsentrert småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Fageråsen, østre del", plan-ID 2084. Ikrafttredelse 15.06.1999.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Asfaltert innkjørsel.
Sameiet tomt som har ett areal på ca. 510 m².

Tinglyste/andre forhold

Se borettslagets vedtekter.

Kommuneplan

Kommuneplan for Mo og omegn (KDP2013). Ikrafttredelse 16.06.2014.
Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

2014/885633-1/200 BEST. OM ADKOMSTRETT
15.10.2014 RETTIGHETSHAVER: KNR:1833 GNR:20 BNR:1146

2014/885633-2/200 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
15.10.2014 RETTIGHETSHAVER: KNR:1833 GNR:20 BNR:1146

2014/1136283-2/200 BESTEMMELSE OM VEG
24.12.2014 RETTIGHETSHAVER: KNR:1833 GNR:20 BNR:1146

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på andelen av betydning for kjøper.

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

Forkjøpsrett

Det er to måter å avklare forkjøpsrett på.

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

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende vertikaldelte tomannsboliger og småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Parkering

Parkering i carport og i innkjørsel.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer/kjellerytterveggger av betong. Etasjeskillet er av trebjelkelag.
Yttervegger av isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning.
Vinduer og dører av tre med 3-lags isolerglass.
Saltak takkonstruksjon (W-sperrer), taket utvendig tekket med takstein.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.05.2026	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	26.05.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	21.05.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	21.05.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	23.04.2009	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	28.09.2015	Det er utstedt ferdigattest for boligen.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Fageråsen terrasse 30 , 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 1146
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

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

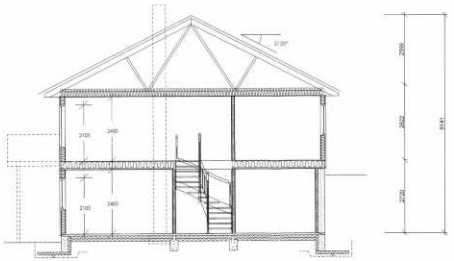
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester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

DATA DESIGN SYSTEM

E-1



SOKKELPLAN



SNITT A-A

NB! TEGNING VISER GAMMEL TEK TYKKELSE I VEGGER.
ARBEIDSTEGNINGER OPPGRADERES TIL TEK10 VEGGER
DETTE ER HENSYNTATT PÅ SITUASJONSPLANEN.

Rev:		Tegn:	Dato:
Tiltakshaver	: Bernhard Olsen as		Kontr: BBW
Byggeplass	: Fagerlivn		Kontr: BBW
Kommune	: Rana kommune		Dato: 23.04.2009
Målestokk:	1 : 100	Dato: 23.04.2009	Arkivnr.: 1450
Arkitekt:			DAK av: BBW
Denne tegning tilhører Nordbohus AS.			Bebyggelse iht. lov om Jordskeik av 13.5.1965

Rev nr.

Bernhard Olsen AS
8607 Mo i Rana
Tel. 75 12 88 26 Fax. 75 12 88 40

Tegning

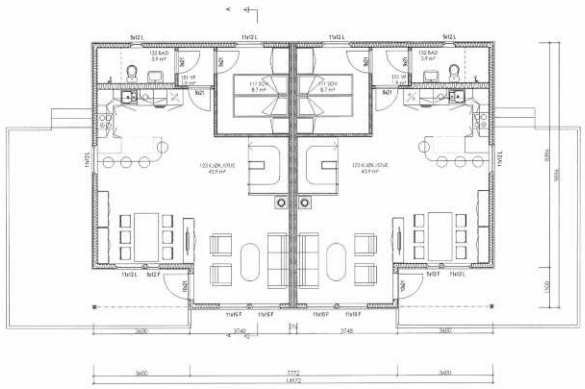
Nr. A02+

Hustype

2-MANNSBOLIG SPESIAL PLAN, SNITT

DATA DESIGN SYSTEM

E-2



HOVEDPLAN

NB! TEGNING VISER GAMMEL TEK TYKKELSE I VEGGER.
ARBEIDSTEGNINGER OPPGRADERES TIL TEK10 VEGGER
DETTE ER HENSYNTATT PÅ SITUASJONSPLANEN.

Rev:		Tegn:	Dato:
Tiltakshaver	: Bernhard Olsen as		Kontr: BBW
Byggeplass	: Fagerlivn		Kontr: BBW
Kommune	: Rana kommune		Dato: 23.04.2009
Målestokk:	1 : 100	Dato: 23.04.2009	Arkivnr.: 1450
Arkitekt:			DAK av: BBW
Denne tegning tilhører Nordbohus AS.			Bebyggelse iht. lov om Jordskeik av 13.5.1965

Rev nr.

Bernhard Olsen AS
8607 Mo i Rana
Tel. 75 12 88 26 Fax. 75 12 88 40

Tegning

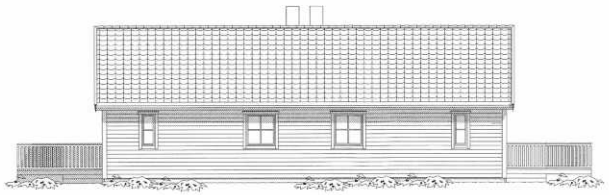
Nr. A01+

Hustype

2-MANNSBOLIG SPESIAL PLAN

DATA DESIGN SYSTEM

E-3



FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT SØR-ØST

Rev.nr. | Rev. | Tegn: | Dato: | Kontr.:

Bernhard Olsen AS
8607 Mo i Rana
Tel. 75 12 88 26 Fax. 75 12 88 40

Tiltakshaver : Bernhard Olsen as
Byggested : Fagerbsen
Kommune : Rana kommune

Kontr.: BBW
Dato: 23.04.2009

Målestokk: 1 : 100 | Dato: 23.04.2009 | Arkivnr.: 1450 | Nr. A06+

Arkitekt: | DAK av: BBW

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Eftergivning til tov om åndsverk av 12.5.1961.

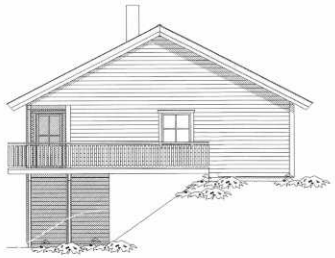
Hustype: 2-MANNSBOLIG | Tegning: SPESIAL FASADER

DATA DESIGN SYSTEM

E-4



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT NORD-VEST

Rev.nr. | Rev. | Tegn: | Dato: | Kontr.:

Bernhard Olsen AS
8607 Mo i Rana
Tel. 75 12 88 26 Fax. 75 12 88 40

Tiltakshaver : Bernhard Olsen as
Byggested : Fagerbsen
Kommune : Rana kommune

Kontr.: BBW
Dato: 23.04.2009

Målestokk: 1 : 100 | Dato: 23.04.2009 | Arkivnr.: 1450 | Nr. A05+

Arkitekt: | DAK av: BBW

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Eftergivning til tov om åndsverk av 12.5.1961.

Hustype: 2-MANNSBOLIG | Tegning: FASADER



RANA KOMMUNE

Nordbohus Bernhard Olsen AS
Postboks 608
8607 MO I RANA

Mo i Rana, 28.09.2015

Saksnr.-dok.nr.	Arkivkode	Avd/Saksb	Deres ref.
2014/3269-10	20/1146	BYGGSAK/ILAS	Unn- Grethe Johansen

Ferdigattest - ny tomannsbolig - Fageråsen Terrasse 30 og 32

Vi viser til søknad om ferdigattest for oppføring av ny tomannsbolig mottatt 24.09.2015.

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.

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

FORKJØPSRETT

- Forhåndsavklaring
- Fastprisavklaring

Det er to måter å avklare forkjøpsrett på.

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

Ny melding om forkjøpsrett:
Hvis det går mer enn 3 mnd før boligen blir solgt, vil boligen bli kunngjort for medlemmene på nytt og ny melding om forkjøpsrett må sendes MOBO.

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

Spørsmål om type forkjøpsrett:
Se boliginfo vedrørende hvem som har forkjøpsrett i borettslaget.

Til eierne i
Dammyra borettslag



Innkalling til Generalforsamling

Mandag 13.04.2026 Kl. 18:30

Møtested:
Helbo`s lokaler i O.T.Olsensgate 7, 2 etg

HELGELAND
Boligbyggelag

Innkalling til generalforsamling i Dammyra borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling mandag 13.04.2026 18:30 i Helbo`s lokaler i O.T.Olsensgate 7, 2 etg

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 2025 med revisors beretning

4 Valg i henhold til vedtekter

4.1 Styreleder for 2 år

4.2 Styremedlem for 2 år

4.3 Varamedlem for 1 år

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

5 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

20.03.2026

Dammyra borettslag

Linda Røed

Styreleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges ...

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Som sekretær velges:

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

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

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

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

Til sammen . stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport for 2025 følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2025 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Valg i henhold til vedtekter

4.1 Styreleder for 2 år

På valg er: Linda Røed

4.2 Styremedlem for 2 år

På valg er: Hilde Lovise Nyrud

4.3 Varamedlem for 1 år

På valg er: Torbjørn Røed

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

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

5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden tirsdag 25.03.2025 til mandag 13.04.2026.

Årsrapport Dammyra borettslag 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Linda Røed
Styremedlem, Hilde Lovise Nyrud
Styremedlem, Magnus Hines
Varamedlem styre, Torbjørn Røed

Som det vises av oversikten består styret av 1 mann og 2 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

Dammyra borettslag består av 6 leiligheter og ligger i Rana kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP845474.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 16.01.2026

For Styret i Dammyra borettslag

Linda Røed

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.01.2026

Resultatregnskap 2025 Dammyra borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		299 112	264 192	299 104	334 099
Øremerkede leieinntekter		13 200	19 200	19 200	8 400
IN andel renter og avdrag		589 681	606 652	607 763	560 617
Sum inntekter		**901 993**	**890 044**	**926 067**	**903 116**
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	612	612	0	612
Styrehonorar	2	12 000	12 000	12 000	12 000
Revisjonshonorar	3	4 550	5 125	6 000	4 550
Forretningsførerhonorar		33 840	37 392	38 700	35 516
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		6 272	1 569	0	6 000
Drift/vedlikehold	4	26 405	23 050	17 200	20 400
Kabel-tv/internett		45 834	44 928	43 128	48 830
Forsikringer	5	47 310	41 608	47 308	60 319
Kommunale avgifter		142 246	133 998	150 140	149 830
Kontorrekvisita, trykksaker		235	404	500	500
Telefon og porto		0	25	400	0
Kontingenter		4 348	3 948	3 000	3 350
Andre driftskostnader	6	2 376	1 537	1 500	2 510
Sum kostnader		**326 027**	**306 196**	**319 876**	**344 417**
DRIFTSRESULTAT		**575 966**	**583 848**	**606 191**	**558 699**
FINANSINNTEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		8 883	10 352	2 000	2 000
Rentekostnader		589 681	606 652	607 763	560 757
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**-580 798**	**-596 300**	**-605 763**	**-558 757**
RESULTAT		**-4 832**	**-12 452**	**428**	**-58**
Overført udekket tap		-4 832	-12 452	0	0

Balanse 2025 Dammyra borettslag orgnr: 913 716 965

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt		1 331 045	1 331 045
Bygninger		19 300 474	19 300 474
Sum varige driftsmidler	**7**	**20 631 519**	**20 631 519**
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**20 631 519**	**20 631 519**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Husleierestanse		0	857
Periodisering kostnader		60 318	47 310
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	8	74 782	71 221
Sum omløpsmidler		**135 100**	**119 387**
SUM EIENDELER		**20 766 619**	**20 750 906**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		30 000	30 000
Udekket tap		-88 619	-83 787
Sum egenkapital	**9**	**-58 619**	**-53 787**
GJELD			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	10	10 478 822	10 478 822
Borettsinnskudd	11	10 275 000	10 275 000
Sum langsiktig gjeld		**20 753 822**	**20 753 822**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 190	0
Leverandørgjeld		64 327	47 550
Påløpte renter		2 900	3 321
Sum kortsiktig gjeld		**71 416**	**50 872**
Sum gjeld		**20 825 238**	**20 804 694**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**20 766 619**	**20 750 906**
Pantstillelser	**12**	**20 753 822**	**20 753 822**

Dammyra borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Linda Røed	Magnus Hines	Hilde Lovise Nyrud
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Fusjon
Borettslaget har inngått fusjon med Fairbanksveien 7 borettslag og Hoppbakken Mo borettslag med virkning f.o.m. 01.01.18.
Fusjonen er gjort med kontinuitet.

Verdsettelse tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Note 1 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	612	612
Sum	**612**	**612**

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 2 - Styrehonorar

Det er utbetalt styrehonorar med kr 12 000,-, hvorav kr 10 000,- tilfaller styrets leder.

Note 3 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	4 550	5 125
Sum	**4 550**	**5 125**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Drift/vedlikehold

	2025	2024
6603 Drift/vedlikehold elektro	8 400	15 100
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	4 005	7 950
6630 Egenandel forsikringsskader	14 000	0
Sum	**26 405**	**23 050**

Drift/vedlikehold

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

Note 5 - Forsikringer

	2025	2024
7500 Forsikringspremier	47 310	41 608
Sum	**47 310**	**41 608**

Borettslagenes Sikringsordning

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2025	2024
7720 Generalforsamling	800	0
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	1 576	1 537
Sum	**2 376**	**1 537**

Noter Dammyra borettslag orgnr: 913 716 965

Note 7 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk.kost	Regnsk.verdi 01.01	Tilgang/avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12	Ansk.år
Bygninger	19 300 474	19 300 474			19 300 474	2014/2015/2016
Tomter	1 331 045	1 331 045			1 331 045	2015/2018
Sum varige driftsmidler	**20 631 519**	**20 631 519**			**20 631 519**	

Bygninger, avskrivning

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

Tomt

Tomtene er kjøpt i 2015 og 2018. Bokført verdi kr 1 331 045,-

Note 8 - Bankinnskudd

	2025	2024
1920 Driftskonto 1503.47.74185	74 782	71 221
Sum	**74 782**	**71 221**

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

Renteinntekter bankinnskudd

Rentesatsen på driftskontoen er pr. 31.12. på 3,89 %. Boligselskapet har fått en renteinntekt på kr 8 883,36 i 2025.

Note 9 - Egenkapital

	2025	2024
Andelskapital	30 000	30 000
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-83 787	-71 336
Årets resultat	-4 832	-12 452
Sum egenkapital pr. 31.12.	**-58 619**	**-53 787**

Negativ egenkapital - verdi bygninger

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

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 6.

Note 10 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Bygninger
Lånenummer:	**12138388202**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.05 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2059
Opprinnelig lånebeløp:	10 478 822
Lånesaldo 01.01:	10 478 822
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	**10 478 822**
Saldo 5 år frem i tid:	10 243 882

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138388202	2	2 100 000	4 200 000
	2	1 632 586	3 265 172
	1	1 544 325	1 544 325
	1	1 469 325	1 469 325

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 12138388202 har første avdrag 30.12.2029 med kr 76 369	2	2 100 000	2 551
	2	1 632 586	1 983
	1	1 544 325	1 876
	1	1 469 325	1 785

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

Annen langsiktig gjeld (IN andelseiere)

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

Note 11 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 Borettsinnskudd	10 275 000	10 275 000
Sum	**10 275 000**	**10 275 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 20 631 519,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 20 753 822,- pr. 31.12.

Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	**68 516**	**80 967**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-4 832	-12 452
B. Årets endring disponible midler	**-4 832**	**-12 452**
C. Disponible midler	**63 684**	**68 516**
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	135 100	119 387
Kortsiktig gjeld	-71 416	-50 872
Disponible midler	**63 684**	**68 516**

Resultat og balanse med noter for Dammyra borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Dammyra borettslag

Styreleder	Linda Røed (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Magnus Hines (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Hilde Lovise Nyrud (sign.)	08.03.2026

Til generalforsamlingen i Dammyra borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dammyra borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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

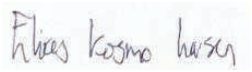
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Midtre gate 4, Postboks 1233, NO-8602 MO I RANA
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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, 16. mars 2026
Tell Norge AS



Elias Kosmo Larsen
Statsautorisert revisor



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Dammyra borettslag mandag 13.04.2026 kl. 18:30 - Helbo`s lokaler i O.T.Olsensgate 7, 2 etg.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Linda Røed, styreleder

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær velges: Vilde Fagerheim, Helgeland BBL

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

Vedtak:
Til å signere protokollen velges: Bjørg Kristine Strøm

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

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

Til sammen 3 stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport for 2025 følger vedlagt.

Vedtak:
Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2025 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Vedtak:
Årsregnskapet godkjennes.

4. Valg i henhold til vedtekter

4.1 Styreleder for 2 år

På valg er: Linda Røed

Vedtak:
Som styreleder velges: Linda Røed

4.2 Styremedlem for 2 år

På valg er: Hilde Lovise Nyrud

Vedtak:
Som styremedlem for 2 år velges: Hilde Lovise Nyrud

4.3 Varamedlem for 1 år

På valg er: Torbjørn Røed

Vedtak:
Som varamedlem velges: Nina Edvardsen

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

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

Vedtak:
Som delegat velges: Linda Røed

Som varadelegat velges: Hilde Lovise Nyrud

5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden tirsdag 25.03.2025 til mandag 13.04.2026.

Vedtak:
Styrets godtgjørelse videreføres og settes til kr 14000,- som fordeles med kr 12000,- til styreleder og kr 1000,- til hver av styremedlemmene.

Protokoll for Dammyra borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Linda Røed (sign.)	13.04.2026
Protokollvitne	Bjørg Kristine Strøm (sign.)	13.04.2026

MOBO Helgeland BBL

VEDTEKTER

for Dammyra borettslag org nr. 913 716 965

tilknyttet
MOBO Helgeland BBL

Vedtatt på stiftelsesmøte den 02.05.2014 og sist endret i generalforsamling den 20.06.17.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Dammyra 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 Mo og Omegn boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5.000.

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

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

(4) 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 om 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. Vedlikeholdsplikten 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. Utvendige fellesarealer skal også vedlikeholdes av andelseier.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til 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, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget samt å utbedre skaden.

(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, har borettslaget rett til å inspisere og til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre 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.

(4) 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

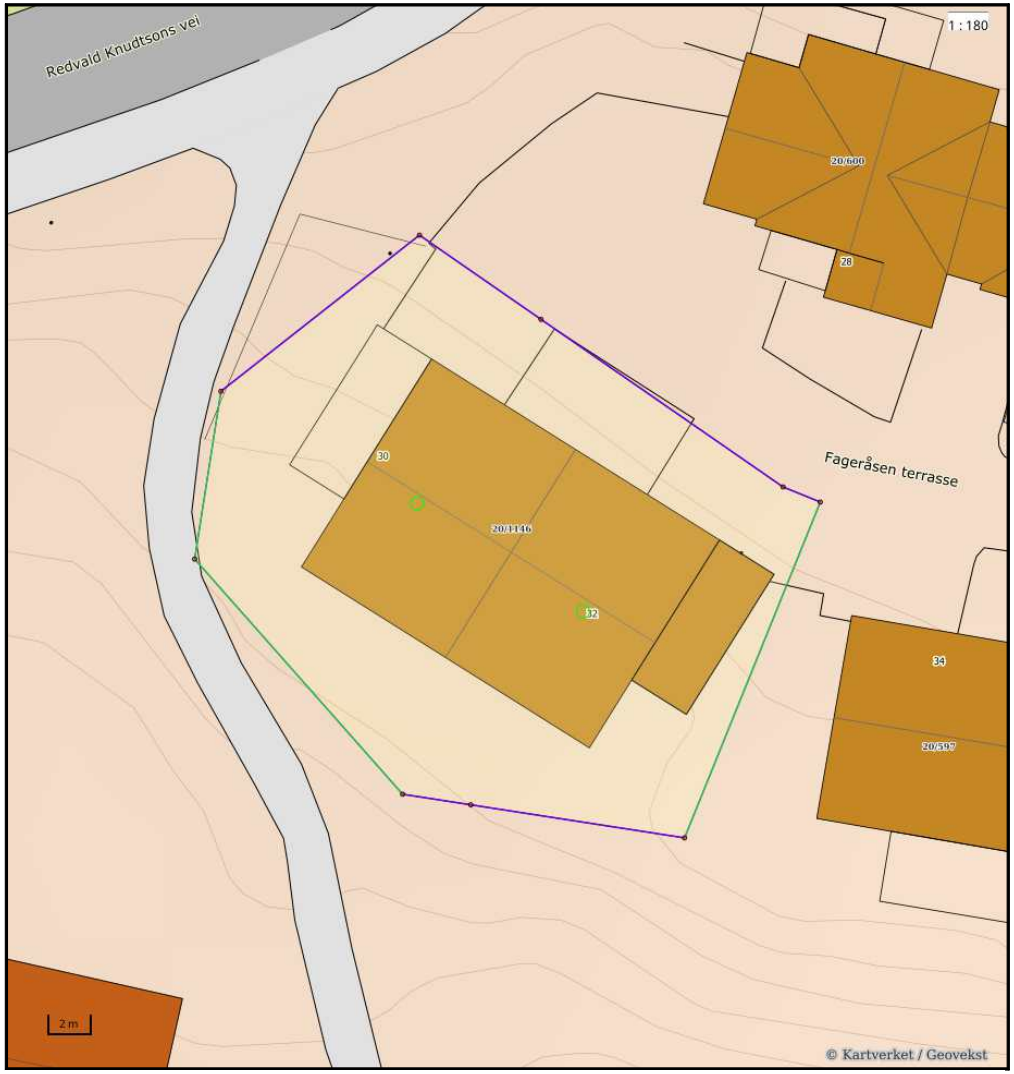
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

ambita

Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Rana	1833	-	20	/	1146	/	0	/	0

Oversiktskart



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

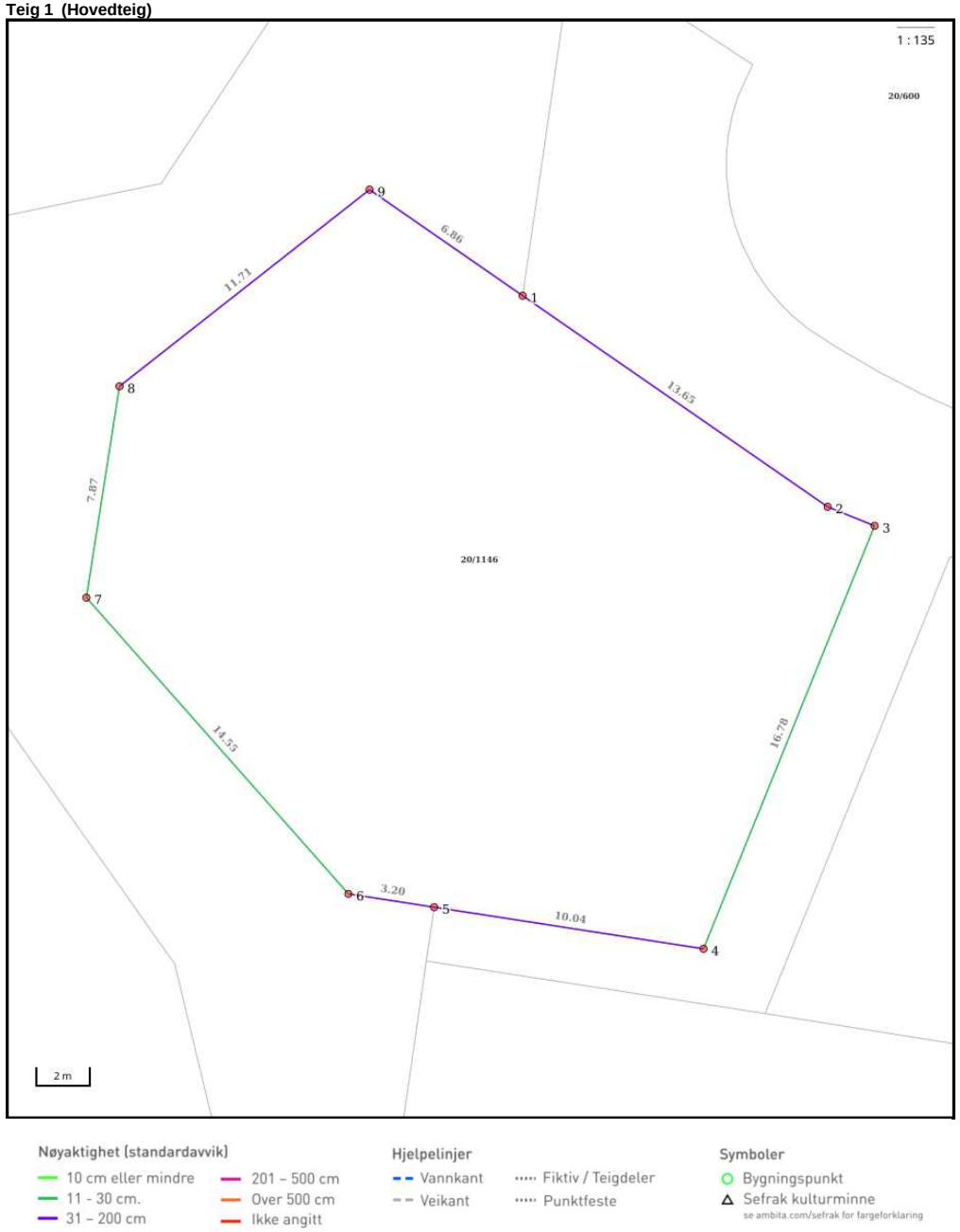
Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Utskrift fra Eiendomsregisteret til Ambita foretatt 15.05.2026 15:06 – Sist oppdatert 15.05.2026 15:06

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: 510,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 353 889,02	461 097,15	13,65m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 353 881,26	461 108,38	1,87m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 353 880,56	461 110,11	16,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 353 865,01	461 103,81	10,04m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 353 866,54	461 093,89	3,20m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 353 867,03	461 090,73	14,55m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	7 353 877,92	461 081,08	7,87m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	7 353 885,69	461 082,30	11,71m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	7 353 892,92	461 091,51	6,86m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

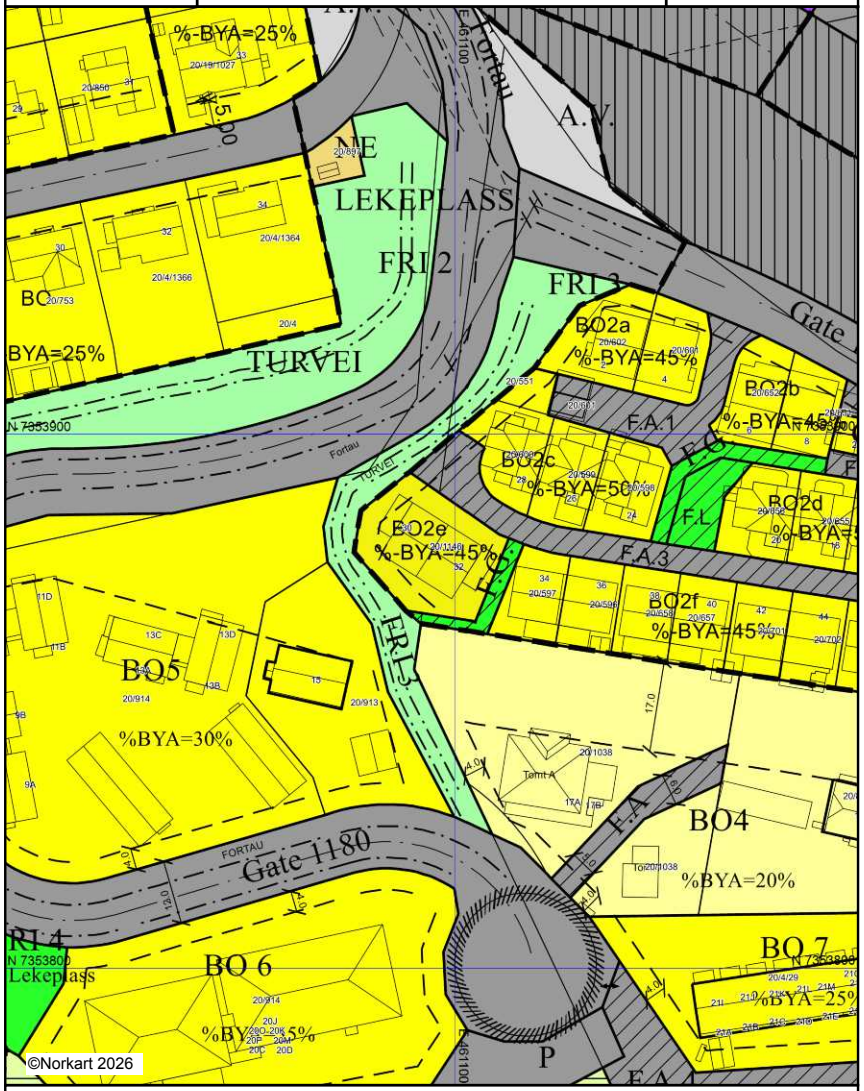
Rana kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 20/1146
Adresse: Fageråsen terrasse 30
Dato: 18.05.2026
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-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garsjer i boligområder

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Turveg
- Anlegg for lek
- Annet friområde

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Privat veg
- Friluftsområde (på land)
- Annet spesialområde

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Forretning/Kontor/Industri

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse, blokker
- Skianlegg
- Nærmiljøanlegg
- Uteoppholdsarealer
- Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur I

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf
- Friluftsformål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

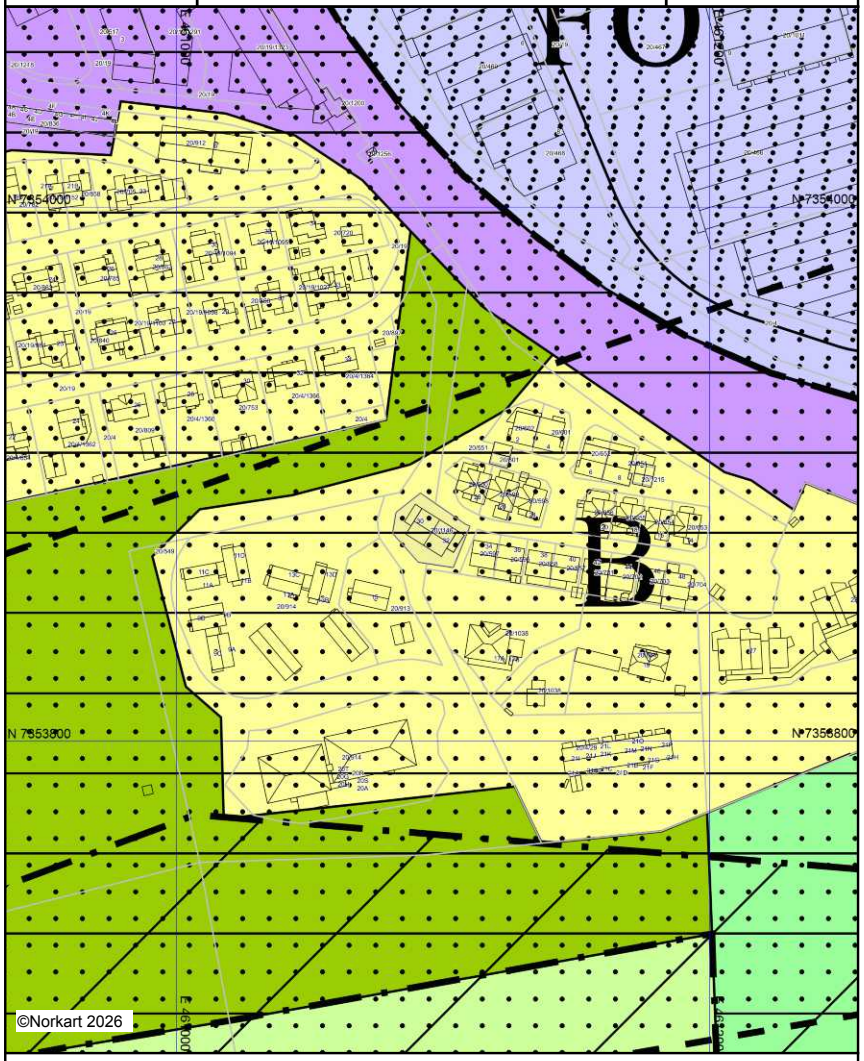
Rana kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/1146
Adresse: Fageråsen terrasse 30
Dato: 18.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33

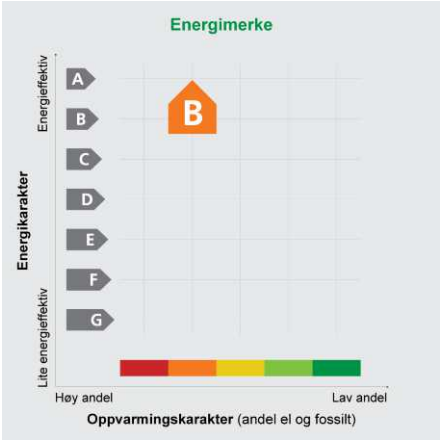


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

ENOVA

ENERGIATTEST

Adresse	Fageråsen terrasse 32
Postnr	8624
Sted	MO I RANA
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	20
Bnr.	1146
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300460558
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2019-1048382
Dato	06.09.2019



Innmeldt av	Torbjørn Røed

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår:	2015
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	121
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fageråsen terrasse 32
Postnr/Sted: 8624 MO I RANA
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 06.09.2019 17:50:09
Energimerkenummer: A2019-1048382
Ansvarlig for energiattesten: DAMMYRA BORETTSLAG .
Energimerking er utført av: Torbjørn Røed

Gnr: 20
Bnr: 1146
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300460558

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

RANA KOMMUNE
Plankontoret

Plannr
284

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSENDRING FOR FAGERÅSEN, ØSTRE DEL

Plan godkjent
15.6.99

Plan datert:	18.2.99	Bestemmelser datert:	18.2.99
Sist revidert:	10.5.99	Sist revidert:	10.5.99

§ 1
GENERELT

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

Bygnings-symboler.: Eksisterende bebyggelse som inngår i planen, er på plankartet vist med tynn, heltrukken strek. Antall bygninger som er vist slik, angir ikke ei øvre grense for hvor mange bygninger som tillates på den enkelte tomt.

Reguleringsformål. Følgende reguleringsformål inngår:

BYGGEOMRÅDER	Boliger	BO
	Offentlig bebyggelse - sykehjem	OFF sykehjem
	Herberge / pensjonat	H / P
	Industri / kontor	IND / K
TRAFIKKOMRÅDER	Gate - delvis med fortau	navn/nr
	Parkering	P
	Annen veigrunn (for snølagring)	A.V.
FRIOMRÅDER	Park, turvei, lekeplass	FRI
SPESIALOMRÅDER	Friluftsområde	FRIL
	Privat trafikkareal	P.T.
	Tomt for nettstasjon	NE
FELLESOMRÅDER	Felles atkomstvei	F.A.
	Felles lekeareal	F.L.
	Felles gangvei/gangsti	F.G.

§ 2
BYGGEOMRÅDER
a. Boliger.
«BO 1»

Tomte-utnytting. Bebygd areal (BYA) for selve boligbebyggelsen kan måle inntil 490 m². Antall boenheter kan være inntil 16 stk.. Det skal dessuten være garasjeplasser, løst

som fellesanlegg i tilbygg til boligbyggets kortsider - primært på vestsida, eventuelt også på østsida. (Antall garasjer og biloppstillingsplasser fastlegges i byggesaksbehandling - og i henhold til gjeldende vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3.). BYA for garasjebygg kan samlet være inntil 135 m².

Takform. Boligbebyggelsen skal ha saltak eller valmtak.

Byggehøyder. Boligbebyggelsen skal ha gesimshøyde som ikke overstiger kote 17,8. Mønehøyden skal ikke overstige kote 18,8.

Uteareal. Tomtas søndre del - skråning mot gate Nedre Fageråsen - skal holdes mest mulig urørt, og bestående vegetasjon skal beholdes. Areal for beboernes uteopphold skal i hovedsak anordnes som terasse(r) på garasjeanleggets tak, utformet slik at det er god visuell og bruksmessig sammenheng med bestående skråningsareal. Ubebygd tomtegrunn langs Redvald Knudtsons vei - foran boligbyggets nordfasade - skal være innsådd og beplantet med busker og trær (sammenhengende trerekke).
I tomtegrensa mot veien - foran boligbebyggelsens nordfasade - skal det oppføres gjerde med høyde inntil 0,7 m.
Opparbeidelse og ferdigstilling av nevnte uteanlegg, skal skje samtidig med ombyggingsarbeidet for øvrig.

Fellesbestemmelser for «BO 2» og «BO 3».

Definisjoner. Gesimshøyde er høyden fra skjæringslinjen mellom utvendig vegg- og takflate, til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
Mønehøyde er høyden fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Tilbygg/arker/takoppbygg. Det tillates ikke tilbygg/arker/takoppbygg med bredde større enn 1/3 av lengden på bolighuset. Det tillates maksimalt èn ark eller takoppbygg pr. langside. Arker skal avsluttes med egen gesims. Møne på arker og tilbygg skal være minimum 0,5 m lavere enn møne på hovedbygg.

Garasjer. For hver boenhet skal det være minst 1 garasje-/carportplass og 1 biloppstillingsplass. Frittstående garasje kan ha BYA på inntil 42 m².

Takform. Bebyggelsen skal ha saltak.

Planering mot husvegg. Høyden fra ferdig terreng til murkrone må ikke overstige 60 cm. (Dette gjelder ikke sokkelside).

Inngjerding. Boligtomter tillates inngjerdet; gjerdehøyde maksimum 0,7 m.

«BO 2»

Tomte-utnytting. For nedre og øvre tomterekke skal bebygd areal BYA ikke overstige 45% av regulert tomt. For midtre rekke - dvs. «BO 2c» og «BO 2d» - tillates BYA inntil 50% av tomtearealet.

Sammenbygging. Bolighusene kan sammenbygges parvis. I midtre rekke kan flere bolighus sammenkjedes med garasjemellombygg.

Møneretning. Hovedmøneretning skal tilsvare husets lengderetning. Denne skal for nedre og øvre tomterekke være parallell med høydekotene. For midtre tomterekke skal møneretning ligge på tvers av kotene.

Byggehøyder. Følgende begrensninger gjelder for bolighusene:
Nedre rekke (tomter a og b):
gesimshøyde maks. 4,0 m - mønehøyde maks. 7,0 m.
Midtre rekke (tomter c og d):
gesimshøyde maks. 5,0 m - mønehøyde maks. 8,0 m.

Øvre rekke (tomter e og f):
gesimshøyde maks. 5,5 m - mønehøyde maks. 8,5 m.

Carport/garasje. Frittstående carport/garasjebygg kan ha grunnflate maks. 36 m². Gesimshøyden kan være inntil 2,2 m og mønehøyden inntil 3,6 m.

Vegetasjon. Bestående vegetasjon skal i størst mulig grad beholdes.

Lekeareal. Arealene «F.L.» skal opparbeides samtidig med øvrig opparbeidelse i feltet.

Støyskjerming. På tomter som grenser mot gate 1462, skal det foretas lokal støyskjerming av uteoppholdsareal. Skjerming skal utføres som trevegg; fargemessig tilpasset bolighuset. Ved plassering på topp skråning skal høyden være 1,5 m. Løsning skal framgå av situasjonsplan.

«BO 3»

Byggehøyder. Det settes følgende øvre grenser for byggehøyder:
Hus uten sokkel: gesimshøyde 6,5 m, mønehøyde 9,0 m.
Hus med sokkel: gesimshøyde 5,5 m, mønehøyde 8,5 m (sokkelside).
Garasjer: gesimshøyde 2,4 m, mønehøyde 4,5 m.

Bebyggelsesplan. Før boligbygging oppstartes i «BO 3» skal det foreligge vedtatt bebyggelsesplan.

Arealutnyttelse. Området kan nyttes til inntil 18 boenheter. For hver tomteenhet kan BYA være inntil 30 % av tomtearealet.
Det skal være gangatkomst (gangsti) mellom øvre del og «FRI 1» / gate 1463.
Eventuell lekeplass (plassering og dimensjonering) fastlegges i bebyggelsesplan.

Kjøreatkomst. Nedre del skal ha atkomst fra gate 1463. Øvre del skal ha atkomst via «F.A. 4».

Grunnforhold. Boligbygging på de nordligste tomtene - nærmest skråninga mot «P.T.» - skal av stabilitetshensyn som hovedregel være basert på «kompensert fundamentering»; dvs. kjeller eller sokkel. Eventuelle andre løsninger må undergis nærmere geoteknisk vurdering. Planering/oppfylling skal på disse tomter være mest mulig begrenset.
For øvrig kan det på de mest kuperte deler av «BO 3» være stabilitetsmessig fordelaktig med noe terrengplanering. Plan for slik områdeplanering skal framgå av bebyggelsesplanen. Detaljert forslag til terrengbehandling på den enkelte tomt skal dessuten framgå av byggesøknad (situasjonsplan).

b. Offentlig bebyggelse - sykehjem («OFF»)

Byggehøyde. Det tillates oppført bygninger med gesimshøyde inntil 12,5 m og mønehøyde inntil 15,5 m .

Takform. Bebyggelsen skal fortrinnsvis ha saltak eller valmtak.

Tomte-utnyttelse. Bebygd areal BYA skal ikke overstige 30 % av regulert tomt.

Skråningsareal. Skråning mot nord - mot gate 1462 - skal være innsådd og beplantet. Uteanlegg skal ferdigstilles i direkte forlengelse av øvrig byggearbeid - uten ugrunnet opphold.

Gangsti. Det skal bygges en gangsti langs østre tomtegrense; jfr. markering på plankartet. Denne skal ferdigstilles samtidig med øvrig uteanlegg.

Farger. Utvendige farger skal godkjennes av kommunen.

c. Herberge / pensjonat («H / P»)

Byggehøyde. På tomt «H / P 1» tillates det oppført bygninger med gesimshøyde maks. 6,5 m,

og med mønehøyde inntil 9,0 m.
På tomt «H / P 2» kan det oppføres mindre bygninger - sekundærbygninger som garasjer, carporter, boder o.l. - og bebyggelsen kan ha gesimshøyde maks. 2,4 m, og mønehøyde maks. 4,5 m.

Takform. Bebyggelsen skal ha saltak.

Retning. Bebyggelsen skal i hovedsak plasseres slik at lengderetning/møneretning er parallell med høydekotene (omtrentlig øst-vest).

Tomte-utnyttelse. Bebygd areal BYA kan for hver av tomtene være inntil 20 % av regulert tomt.

Farger. Utvendige farger skal godkjennes av kommunen.

Stabilitets-hensyn Ved byggesøknad som gjelder nordre del av «H/P 1», skal det dokumenteres at nødvendige stabilitetshensyn er tatt.

d. Industri / kontor («IND / K»)

Virksomhet. Området skal nyttes til kontor og /eller lett industri og håndverksvirksomhet med tilhørende anlegg. Brann- og eksplosjonsfarlig industri tillates ikke anlagt i området. Det tillates ikke etablert bedrifter som vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omkringliggende boligområder - ved støy, andre forurensninger eller trafikk. Ubebygd del tillates ikke nyttet til lagring.

Forholdet industri / forretning. Formålet INDUSTRI omfatter bygninger og anlegg for tradisjonell vareproduksjon - dessuten håndtverksvirksomhet, verkstedtjenester og servicearbeid. I tillegg inngår lagerdrift, engros-virksomhet, transportfunksjoner o.l..
For virksomhet innenfor industri, håndtverk, service og verkstedtjenester tillates at deler av bebyggelsen nyttes til butikk/utsalg - tilknytta den forannevnte virksomheten.

Byggehøyde. Bebyggelsen nærmest Redvald Knudtsons vei skal ikke ha større høyde enn kote 16,7. Øvrig bebyggelse - på områdets østre og nordre del - skal ha totalhøyde som ikke overstiger kote 17,5.

Tomte-utnyttelse. Bebygd areal BYA skal for tomt 20/517 ikke overstige 60 %.
For tomtene 20/19-1291 og 20/19-1323 skal BYA samlet ikke overstige 75 %.

§ 3
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Fortau. Fortau skal være bygd fra gate 1463 og ned forbi kryss med Nedre Fageråsen, før boliger tas i bruk.
Fortau skal være bygd helt opp til «OFF» før sykehjemmet tas i bruk.

Terreng-behandling. Veibygging skal skje mest mulig skånsomt. Ved nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal arealet snarest mulig tilsåes, beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

Tverrprofiler. Gatene 1462 og 1463 skal opparbeides etter de tverrprofiler som er vist på plankartet.

Snølagring. Areal merket «A.V.» kan nyttes til snølagring. Arealet skal ellers framstå som en grønn trekant, med bestående vegetasjon mest mulig i behold.

§ 4
FRIOMRÅDER

Lekeplasser. Lekeplassen «FRI 1» skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med klargjøring for boligbygging i «BO 2». Lekeplassen skal være inngjerdet mot veien.

«FRI 1» skal opparbeides med lekeapparater og beplantning, og plan for dette skal godkjennes av kommunen.
Også i «FRI 2» tillates oppsatt lekeapparater, men utgangspunktet skal være å beholde mest mulig av skogen.

Turvei. Som vist på plankartet kan det gjennom «FRI 2» opparbeides turvei (gangsti).

Terreng-behandling. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon - ved fremføring av VA-ledninger, gangstier o.l. - skal snarest mulig etterfølges av tilsåing og replanting. Eventuelle inngrep skal godkjennes av kommunen.
Det tillates ikke oppført bygninger i friområdene. Unntatt herfra er installasjoner som er nødvendig for bruken av områdene (leskur, leke/apparat).

§ 6
SPESIALOMRÅDER

Privat trafikkareal. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad beholdes. Ny skråning som følge av utfylling for bygging av gate 1463, skal innsåes.
«P.T.» skal være inngjerdet (gjerdehøyde maks. 2,0 m), og sammenhengende gjerde skal være på plass før første boligfelt ferdigstilles.

Nettstasjon. Nettstasjonen skal ha bordkledning og saltak.

§ 7
FELLESOMRÅDER

Fellesarealene «F.A. 1-3», «F.L.» og F.G.» skal betjene tomter i «BO 2».
Fellesareal «F.A.4» skal være kjøreatkomst for «H/P» (tomt for herberge/pensjonat) og boligtomter i felt «BO 3».

§ 8
FELLESBESTEMMELSER

Situasjonsplan, utomhusplan. Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500 (tegnet på ajourført kartunderlag), som viser nøyaktig hvordan tomta tenkes disponert. Bebyggelsens plassering skal framgå, og planen skal også ha karakter av «utomhusplan» som viser hvordan den ubebygde delen av tomta tenkes opparbeidet. Planen skal vise
- forming av terrenget (høydeangivelser), eventuelle forstøtningsmurer
- areal som innsåes og/eller beplantes
- avkjørsel, parkering, areal for gruslegging eller faste dekker
- areal for uteopphold og lek.

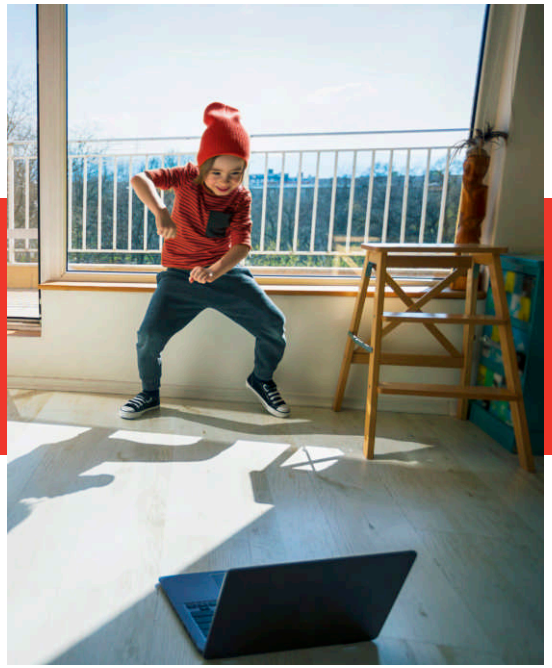
Avkjørsler Avkjørsler skal krysse tomtegrensa i samme høyde som vegkanten har der avkjørselen starter.

DISSE BESTEMMELSER BLE VEDTATT AV
RANA KOMMUNESTYRE
I MØTE DEN 15.6.99.

Rana kommune
Frank Handå
Frank Handå
teknisk sjef

SIGNAL | VI LEVERER altibox

Nyttige tips fra Signal



Er du på flyttefot?

Ved flytting er det viktig at fellesavtalen til boligselskapet overføres til ny beboer.
Dette spesielt fordi nye beboere ikke skal kunne kjøpe tjenester på tidligere beboers abonnement, og for at ny beboer skal få informasjon om innhold i fellesavtalen og muligheter for oppgradering.

I tillegg er det viktig at vi kan informere beboeren om forhold som berører kundeforholdet.

Ny beboer kan selv ta kontakt med vårt kundesenter.

Registrer deg som ny beboer her:

Flytteskjema
Husk å registrer din kontaktinformasjon for å melde flytting.

Kontaktskjema
Hvem flytter inn i boligen? Gi oss beskjed i god tid på kontaktskjema.

Hjelp til selvhjelp
Funker ikke fjernkontroll? Spørsmål om strømmetjenester? Skann QR-koden under

Kundeservice
Våre åpningstider er mandag-fredag kl. 07.00-22.00. Helg og helligdag fra kl. 08.00-21.00. Tlf. 75 43 05 00

Skann QR-kode med din smarttelefon her:

Kontaktskjema

Hjelp til selvhjelp

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.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få **grønt boliglån** med bankens beste rente fra 4,79 % (eff. 4,98 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på **snn.no/gront-boliglan**

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 4,9 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.459.323 kr, totalt 3.459.323 kr

SpareBank 1
NORD-NORGE

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

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 87260143 / Tina Jakobsen, tlf. 915 49 363
Fageråsen terrasse 30, 8624 Mo I Rana.
Andelsnr. 5 i Dammyra borettslag, org.nr. 913716965, 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: 87260143
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.06.2026

Tina Jakobsen
Eiendomsmegler

915 49 363
tina.jakobsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Jernbanegata 15, 8622 MoIRana

eiendomsmegler1.no