

Velkommen til

Stjerneveien 7
8626 Mo I Rana

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Stjerneveien 7
8626 Mo I Rana

Oppgradert 2-roms i 1. etg|Gjennomgående moderne standard|Innglasset balkong m/utgang til hage|Sentrumsnær beliggenhet

Velkommen til denne innbydende leiligheten på Langmoheia, beliggende i første etasje med en praktisk og gjennomtenkt planløsning bestående av entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom og ett soverom. Boligen er omfattende oppgradert i perioden 2024-2026 og fremstår som en attraktiv leilighet med moderne standard.

Her kan du nyte et delikat bad, et moderne kjøkken med integrerte hvitevarer, en stue med vedovn og utgang til en innglasset balkong med utgang til en trivelig hage. Med leiligheten følger det to boder, nye vann- og avløpsrør samt nærhet til idrettsanlegg og flotte turområder.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 500 000
Omkostninger	kr	1 090
Totalpris inkl. omk.	kr	2 501 090
Andel fellesgjeld pr 13-05-2026	kr	160 609
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	2 661 699
Felleskostnader pr. mnd.	kr	6 322
BRA/BRA-i		71 m² / 54 m²
Antall soverom		1
Eiendomstype		Leilighet
Eierform		Andel
Byggeår		1951
Tomt		4 371 m² festet tomt
Energimerke		

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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!



Julie Solheim-Jensen
Eiendomsmegler MNEF

414 97 920
julie.solheim@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Stjerneveien 7, 8626 Mo I Rana

Registerbetegnelse
Andelsnr. 30 i STJERNEBYGG BORETTSLAG, org.nr. 948130106, RANA kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 660 609,-
Prisantydning	kr	2 500 000,-
Andel fellesgjeld	kr	160 609,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 661 699,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 669 599,-

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,-

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

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

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 6 322,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Felleskostnadene er fordelt slik:
- Fellesutgifter: kr 5 429,-
- Tillegg felleskostnader kabeltv/internett: kr 213,-
- Strøm (a-konto): kr 680,-

Borettslaget har felles innkjøp av strøm, og det faktureres et a-konto beløp sammen med felleskostnadene. Strømmåler må avleses ved salg for avregning.

Borettslaget har en Altibox-avtale med Signal Bredbånd AS. Dekoder følger leiligheten, men ny

eier må betale kr 500,- for ny tilknytning.

Det er planlagt bytte av låsesystem i inngangsdører og installasjon av brannvarslingssystem i garasjene. Det er ikke spesifisert hvordan dette vil finansieres eller hvilken effekt det vil ha på felleskostnadene.

Beløpet er opplyst av forretningsfører Helgeland boligbyggelag pr. 13.05.2026, 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 28 545 774.27,- pr 13-05-2026

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

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 12300107093
Type: Annuitetslån, 2 terminer per år
Restsaldo pr. 13.05.2026: kr 4 422 814,-
Andel av saldo: kr 24 884,-
Restløpetid: 8 terminer
Type Rente: Flytende rente
Rente: 4,98 %
Merknad: Refinansiering av lån Husb. og DnB

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 12300110914
Type: Annuitetslån, 2 terminer per år
Restsaldo pr. 13.05.2026: kr 3 493 433,-
Andel av saldo: kr 19 655,-
Restløpetid: 32 terminer
Type Rente: Flytende rente
Rente: 4,98 %
Merknad: Innfr. byggelån og tidl. lån

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 12300107042
Type: Annuitetslån, 2 terminer per år
Restsaldo pr. 13.05.2026: kr 16 793 681,-
Andel av saldo: kr 94 487,-
Restløpetid: 32 terminer
Type Rente: Flytende rente
Rente: 4,98 %
Merknad: Innfr. av byggelån

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 12128443647
Type: Annuitetslån, 2 terminer per år
Restsaldo pr. 13.05.2026: kr 650 266,-
Andel av saldo: kr 3 659,-
Restløpetid: 17 terminer
Type Rente: Flytende rente

Rente: 4,98 %
Merknad: Etabl. system for avfall/ny solskj. balk.

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 16362740901
Type: Annuitetslån, 2 terminer per år
Restsaldo pr. 13.05.2026: kr 3 185 580,-
Andel av saldo: kr 17 923,-
Restløpetid: 29 terminer
Type Rente: Flytende rente
Rente: 4,98 %
Merknad: Vedlikehold inkl. skifte av vinduer og balkongdører

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 overskudd på kr 1 564 589,-

Borettslaget budsjetterer 2026 med et overskudd på kr 1 699 336,-

IN-Ordning
Det er ikke 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.

Forretningsfører
HELBO
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: 54 m²
BRA - e: 11 m²
BRA - b: 6 m²
BRA totalt: 71 m²

Bruksareal fordelt på etasje
2-roms andelsleilighet
1: 60 m²,
Kjelleretasje: 11 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
1
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
Leilighet

Parkering
Parkering er på borettslagets felles tomt. Borettslaget har 62 garasjeplasser som tildeles etter venteliste. Garasjeplass følger ikke leiligheten ved salg.

Borettslaget har 5 felles ladepunkter for elbil. Montering av egen lader krever søknad og godkjenning fra styret, og lading er kun tillatt fra godkjente ladere.

Borettslagets eiendom
Gnr. 20, Bnr. 18, RANA kommune.
Tomtestørrelse 4 371 m². For felles festet tomt med gnr. 20, bnr. 18 og festenr. 823 for borettslaget. Arealet er uthentet ifra opplysninger fra borettslaget.

Borettslagets eiendomm består av flere forskjellige festede tomter, herav:
1833-20/18 med festenummer 835, 834, 833, 832, 830, 827, 826, 825, 824, og 831. Megler har innhentet festekontrakter for eiendommene og disse kan fåes tilsendt ved henvendelse til megler. Interessenter oppforderes til å gjøre seg kjent med disse.

Felles tomt for borettslaget. Tomten er opparbeidet med plen og asfalterte parkeringsplasser.

Festeavgiften kan i følge festekontrakten reguleres hvert 10. år. Neste regulering er i 2033.
Festeavgiften reguleres i tråd med endringer i konsumprisindeksen.
Festetiden løper til: 04.05.2053.

Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen automatisk slik at festet løper inntil det blir sagt opp av fester eller fester krever tomten innløst. Som fester kan man på visse vilkår kreve innløsning av tomten. For nærmere omtale av vilkårene for dette vises til tomtefestelovens kapittel 6.

Festekontrakt kan utleveres ved forespørsel til eiendomsmegler.

Generalforsamlingen for 2023 har vedtatt at styret gis fullmakt til å inngå avtale om innløsing av festetomtene. Styret gis fullmakt til å oppta annuitetslån i DNB Bank ASA med inntil kr 1 400 000 og avdragstid inntil 30 år til dekning av utgifter ved innløsing av festetomter.

Innløsningssummen som borettslaget skal betale vil være ca. 1,3 millioner kroner. Dette vil utgjøre en snittkostnad pr. leilighet på ca. kr 41 pr. mnd.
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Byggeår
1951 ifølge opplysninger fra takstmann.

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje og består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 54 m²: Entré, bad/vaskerom, soverom, kjøkken og stue.

Kjelleretasje
BRA-e 11 m²: Bod og nettingbod.

I tillegg har leiligheten en innglasset balkong på ca. 7,6 m² med utgang fra stuen.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på eller tinglysing av disponering av bodene i kjelleren. Hvilke boder som tilhører leiligheten er opplyst av eier, og rettighet til boder i fellesareal i borettslag kan omgjøres av generalforsamlingen.

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 bygningstegninger datert 25.03.1949. Det er gjort endringer i boligens planløsning; badet er utvidet inn mot tilliggende soverom, og deler av vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

Standard
Andelsleiligheten fra 1951 er gjennomgående oppgradert i perioden 2024-2026 og har god standard.

Kjøkken:
Kjøkkenet er oppgradert i perioden 2024-2026. Innredningen har laminerte skrog med laminerte slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Vegg over benkeplaten har malte og sparklede plater og kitchen board. Belysning under overskap. Integrerte hvitevarer: kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin med vannstoppsystem, induksjonstopp med komfyrvakt og stekeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Gulv i laminat, vegger med malte og sparklede plater, himling i malt betong. Deler av veggen mellom stue og kjøkken er fjernet.

Bad/vaskerom:
Våtrommet er oppgradert i 2024-2025. Vegger med våtromsplater, himling med sparklet og malt gips, gulv med fliser og termostatstyrte elektriske varmekabler. Smøremembran på gulv og vegger. Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon med elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte under dørbladet. Badet er utvidet inn mot tilstøtende soverom. Badet har et avvik i fallforhold til sluk og manglende bevegelsesfuge mellom sokkelfliser og bunnlist.

Overflater:
Gulv: Laminat i stue, kjøkken og entré. Fliser på bad/vaskerom.
Vegger: Sparklet og malte plater. Våtromsplater på bad/vaskerom.
Himling: Sparklet og malte plater i stue og entré. Malt betong på kjøkken. Sparklet og malt gips på bad/vaskerom.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av betongdekke.

Pipe og ildsted:
Leiligheten har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak. Pipeløpet er en mursteinspipe med nytt røykrør. Det er ett fastmontert ildsted av typen lukket vedovn. Sotluke er montert i kjelleretasjen.

Innvendige dører:
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Vannledninger:
Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og ble skiftet ut i perioden 2024-2026. Stoppekran og samlestokk er plassert i nettingbod i kjelleretasjen, med oppsamlingsplate/-kar og lekkasjestopper under samlestokken.

Avløpsrør:
Avløpsrørene er av plast og ble byttet ut helt ned til kjelleretasjen i perioden 2024-2026.

Ventilasjon:
Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og ventiler i vindu. Badet har avtrekk med elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte under dørbladet. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er en Altech på ca. 167 liter fra 2024, plassert i nettingbod i kjelleretasjen, og er tilkoblet et automatisk vannstoppersystem.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer og måler er plassert i felles trappegang. El-installasjonen er i hovedsak fra 2024 og har utstedt samsvarserklæring.

Branntekniske forhold:
Det er utført vurdering av branntekniske forhold, herunder røykvarslere, brannslukningsutstyr og rømningsveier.

Lagring:
Til leiligheten hører bod og nettingbod i kjelleretasjen. Stoppekran, samlestokk og varmtvannstank er plassert i nettingboden. Det foreligger ikke dokumentasjon eller tinglysing på disponering av bodene. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget.

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 - Vinduer: Det er montert innvendig gerikt mellom soveromsvinduene utvendig, og denne er værslitt. Selger spesifiserer at dette står på borettslaget og kan bes om å bli tatt tak i før overtagelse.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 og 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Målt avvik i stuen: høydeforskjell innenfor 2 meter på ca. 13 mm, og gjennom hele rommet på ca. 19 mm. Målt avvik i gang: høydeforskjell innenfor 2 meter på ca. 5 mm, og gjennom hele rommet på ca. 6 mm.

- 1. Etasje Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling: Det er ikke etablert 5 mm fuge mellom sokkelfliser og bunnlisten på baderomplatene. Manglende fuge kan øke risikoen for at vann trenger inn bak platene.

- 1. Etasje Bad/vaskerom - Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet, samt avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Gulvet vil fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet, noe som kan øke risikoen

for vannansamling i enkelte områder.

Helse, miljø og sikkerhet

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

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. 2: Ufaglært arbeid: Badet ble ribbet til grunn. Kjerneborret nye hull til sluk og avløp. Nye sluker, avløp og rør. Gulvet ble jevnet rett fra gammelt gulv, deretter nye varmekabler og ny flytestøp. Nye membranmansjetter over sluker og smurt tykt lag med membran rundt hele gulv og oppover vegg hvor fliser er. Nye fliser er lagt. Vegger og tak er lektet ut på nytt. Baderomsplater på vegg, montert etter anvisning. Nye sluker støpt inn med nye membranmansjetter.

Pkt. 4 og 8: Skader som fremkommer av selgers egenerklæring på glassterrasse har blitt ordnet og selger spesifiserer følgende: Det er blitt revet opp gulv til stål bjelkene, lagt i ny isolasjon hvor det var fukt. Det er laget dreneringshull i platene som er festet på undersiden av bjelkelag for lufting og drenering av evt kondens. Det er lagt ny Kryssfiner på bjelkelaget og limt på helt nytt våtroms belegg. Utført av firma.

Pkt. 11: Faglært arbeid: Nye avløp fra to sluker på badet (dusj og avløp til vaskemaskin) og vask. Nye avløp fra vask på kjøkkenet. Nytt rør-i-rør-system i hele leiligheten. Ny samlestokk og ny varmtvannsbereder samt aquastop/lekkasjesikring. Fullført i 2024.

Pkt. 15: Ufaglært arbeid: Lagt ny puss på muren for finere utseende. Fullført i 2026.

Pkt. 17: Faglært arbeid: Nytt el-anlegg lagt opp i leiligheten. Fullført i 2024.

Pkt. 30: Ufaglært arbeid: Leiligheten er i stor grad pusset opp, med unntak av noen vegger i stuen hvor det er lagt gips utpå tidligere panel. Tak på soverom og stue/kjøkken er ikke nytt, bare malt. Andre vegger og tak er lektet ut og gipset på nytt. Fullført i 2024.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Bygningen har en saltak takkonstruksjon. Taktekkingen består av profilerte stålplater. Taktekket, takkonstruksjonen, nedløp og beslag er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger av betong, utvendig tekket med profilerte lakkerte fasadeplater av stål.

Vinduer:
Leiligheten har PVC-vinduer med 2-lags glass.

Dører:
Leiligheten har en PVC balkongdør og en brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkonger/terrasser:

Innglasset balkong på ca. 7,6 m² med adkomst via dør fra stuen.

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 har en flott beliggenhet på Langmoheia, et etablert og rolig boligområde med umiddelbar nærhet til det meste en travel hverdag krever. Herfra er det gangavstand til både barnehager og skoler, med Barnehagen Småtroll og Lyngheim skole kun noen hundre meter unna. Dette gjør morgenlevering og ettermiddagshenting til en enkel del av familielogistikken.

For dagligvarehandelen ligger nærmeste butikk bare et par minutters gange fra døren. Bussen stopper like ved, og tar deg enkelt videre rundt i Mo i Rana. For de som er aktive, finnes det flere muligheter i nabolaget. Sagbakken idrettspark og aktivitetshallen ved Lyngheim skole er begge innenfor en kort spasertur, og byr på fotball, friidrett og andre ballspill.

Området er omkranset av flott natur, med utsikt mot fjorden og fjellene. Turmulighetene i skog og mark er lett tilgjengelige, perfekt for søndagsturen eller en løpetur etter jobb. Samtidig er det bare en kort kjøre- eller busstur til AMFI Mo i Rana med et bredere utvalg av butikker og servicetilbud.

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
Boligblokk:
Det foreligger ferdigattest for oppføring av stjerne 1-4 (blokk 1), utstedt av Mo Bygningskontroll den 15.09.1951. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger også ferdigattest for oppføring av stjerne 4-7 (blokk II), utstedt av Mo Bygningskontroll den 15.09.1951. 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.

Tak og balkonger:
Det foreligger ferdigattest for skifte av taktekke og skifte av balkonger (132 stk), utstedt av Rana Bygnings- og Boligkontor den 05.02.1998. Kopi av denne følger vedlagt.

Piperehabilitering:
Det foreligger ferdigattest for piperehabilitering - Stjerneveien 1-13, Langmoheia 4-10, utstedt av Rana kommune den 13.06.2019. Kopi av denne følger vedlagt.

Skjermtak over inngangsparti:
Det foreligger tillatelse for skjermtak over inngangspartiet - Stjerneveien 1-13 og Langmoheia 2-10, utstedt av Rana kommune den 30.06.2021. Tillatelsen gjelder i 3 år fra den er gitt, og det presiseres at det må søkes om ferdigattest når arbeidene er ferdige. Kopi av denne følger

vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket i kommunens arkiv.

Garasjer:
Det foreligger godkjente bygningstegninger for borettslagets garasjer, datert 28.09.2005. Ferdigattest er ikke søkt. Rana kommune kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest. Byggeår for garasjene til borettslaget er trolig 1993 og 2005.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Fastmontert lukket vedovn, og termostatstyrte elektriske varmekabler på bad og vaskerom.

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.

Energimerking
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd oransje G (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Vi gjør oppmerksom på at energiattesten er utarbeidet etter tidligere energimerkeskala (før 1. januar 2026). Attesten bygger på tidligere beregningsmetode og kan derfor avvike fra energimerket etter dagens standard (NS 3031:2025).

Internett- og tv-leverandør
Borettslaget har en kollektiv Altibox-avtale med Signal Bredbånd AS. Kostnaden for TV og internett er inkludert i felleskostnadene som en egen post på kr 213,- per måned. 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.

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 blokkbebyggelse innenfor felt B Stjernehus i 3 etg, og et delareal på 98 m² er regulert til kjørevei, i reguleringsplan Kvartal 76 og 77 (plan-ID 2009), vedtatt 08.12.1950. Bestemmelsene til planen er sist revidert 14.06.2023.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for Mo og omegn (plan-ID KDP2013), vedtatt 16.06.2014. I kommuneplanen er 4 391 m² avsatt til boligbebyggelse (områdenavn B) og 25 m² er avsatt til forretninger (områdenavn FO).

Eiendommen berøres av hensynssone H910: Sikringssone - reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Dette er angitt i kommunedelplanen og innebærer at eldre reguleringsplan (plan-ID 2009, Kvartal 76 og 77) er styrende for eiendommen.

Den komplette reguleringsplan med kart kan forelegges ved henvendelse til megler.

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 565 104,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 260 417,-.

Andel felles formue
kr 26 461,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Notater



Leiligheten har en innbydende og lys stue med direkte utgang til den innglassede balkongen. Fra balkongen kan du gå rett ut i hagen.



Den delvis åpne løsningen gir en naturlig og sosial sone mellom kjøkken og stue. Gjennomgående laminatgulv binder sammen stue og kjøkken, og skaper en helhetlig følelse i leiligheten.



Sorte detaljer som blandebatteri og oppvaskkum gir et gjennomført og stilrent preg. Kjøkkenet er nylig oppgradert med moderne innredning, integrerte hvitevarer og laminatbenkeplate.



Innbydende og delikat baderom som er oppgradert og utvidet i perioden 2024-2025. Baderommet har blant annet gulv med fliser og termostatstyrte elektriske varmekabler, opplegg for vaskemaskin m.m. Dusjsonen har mosaikkfliser på gulvet og en regnfallsdusj.







På stuen og kjøkkenet er det godt med lysinnslipp. Vedovnen bidrar til en god og varm atmosfære i leiligheten.



Rommet har god plass til dobbeltseng og nattbord.





Plantegning



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

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.

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
Sander Nikolai J JohansenSander Nikolai J Johansen

Heftelser og servitutter
Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 901
Dato: 04.05.1953
ÅRLIG AVGIFT NOK 357
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 196
Dato: 14.01.1993
Bestemmelse om adkomstrett for Rana Vask og Renseri AS.
Med flere bestemmelser
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
Stjernebygg borettslag (org.nr. 948 130 106) er et samvirkeforetak som består av 162 leiligheter i Rana kommune. Borettslaget er tilknyttet og forvaltes av Helgeland boligbyggelag, og styreleder er Ole Martin Berglund. Kontakt: stjernebygg.brl@helbo.no. Borettslaget distribuerer informasjonsskrivet 'Stjernenytt' til andelseierne.

På ordinær generalforsamling 3. mars 2026 ble følgende saker blant annet vedtatt:

* Godkjenning av årsregnskap for 2025.
* Etablering av kameraovervåkning rundt velferdsbygget.
* Fastsettelse av styrehonorar til kr 170 000 for perioden 2025-2026.

Styret har i årsrapporten for 2025 informert om pågående og planlagte arbeider. Arbeidet med tetting av raftekasser fortsetter i 2026. I tillegg er det planlagt bytte av låsesystem i inngangsdører og installasjon av brannvarslingssystem i garasjene.

Borettslaget har vaktmestertjeneste og renhold av fellesarealer utført av firma. Fellesarealene inkluderer korridorer, trapper, kjeller, loft, boder og uterom. Det er også et velferdsbygg og en lekeplass på eiendommen.

Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 22:00 og 07:00. Støyende arbeid som banking og boring er tillatt på hverdager mellom kl. 07:00 og 20:00, og i helger/helligdager mellom kl. 10:00 og 18:00. Risting av tøy og tepper fra balkonger eller vinduer er ikke tillatt. Andelseier må søke styret om tillatelse for inngrep i yttervegger eller utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne eller varmepumpe.

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Beboerne skal bidra til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom. Andelseier plikter å holde boligen tilstrekkelig oppvarmet i kalde perioder for å unngå frostskader på vann- og avløpsrør. Vedlikeholdsplikten omfatter blant annet innvendige overflater og rensing av sluk på balkonger/terrasser, samt oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger frem til fellesledningen.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 42 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 990,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 14 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (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 av Thomas Dikvold i MOTAKST AS den 27-05-2026.
NB! Det er ikke fremvist dokumentasjon/tinglysing angående disponering av bodene. Hvilke boder som tilhører leiligheten er opplyst av eier/fullmektig, for boder i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Arealet av bodene kan derfor ha endret seg til ev. neste salg. For mer informasjon om regelverket, se tekst nedenfor.

Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og

dette kan påvirke boligens BRA. Godkjent dokumentasjon kan være seksjonsbegjæring, godkjent seksjonssøknad, tinglysning, vedtekter generalforsamlingsvedtak, opprinnelig andelsdokument som viser leilighetsnummer eller stadfester osv. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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 27.05.2026
Selgers egenerklæring, datert 10.06.2024
Energiattest, datert 01.10.2024
Vedtekter, sist datert 07.04.2025
Husordensregler, sist datert 13.03.25
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2025
Protokoll fra årsmøte 2025
Bygningstegninger, datert 25.03.1949

Ferdigattest, datert 15.09.1951, 05.02.1998, 13.06.2019, 30.06.2021
Matrikkelkart, datert 21.05.2026
Grunnkart, datert 21.05.2026
Kommuneplan
Reguleringsplan
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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
Julie Solheim-Jensen
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 414 97 920
E-post: julie.solheim@em1nn.no

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

Johansen, Sander Nikolai Jensen
10.06.2026
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

Sander Nikolai J Johansen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Stjerneveien 7
8626 MO I RANA

1833-20/18/823/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Badet ble ribbet til grunn. Kjærneboret nye høl til sluk og avløp. Nye sluker,avløp og rør. Gulvet ble jevnet rett først fra gammelt gulv, derretter nye varmekabler og ny flytestøp. Nye membran mansjetter over sluker og smurt tykt lag med membran rundt hele gulv og oppover vegg hvor fliser er. Nye fliser er lagt. Vegger og tak er lektet ut på nytt. Badromsplater på vegg, montert etter anvisning.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Nye sluker støpt inn. Nye membran mansjett over itilegg til nysmurt membran

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**

Ble funnet fukt i under belegget i glass terrassen. Dette er tatt opp med vaktmester og reparasjoner blir dekt av borettslaget. Dette blir fikset og helt nytt til salg.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Råteskader i glassterrasse. Blir utbedret før salg og arbeid dekt av borettslag.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Mo rørservice

Beskrivelse av arbeidet: Det er Lagt nye avløp fra to sluker på badet (dusj og avløp til vaskemaskin) og vask. Nye avløp fra vask på kjøkkenet. Eller er lagt opp nytt rør i rør system i hele leiligheten. Ny samlestokk og ny varmtvannsbereder samt aquastop/lekkasjesikring

12. 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**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny puss på muren for finere look

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Nilsen elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Det er lagt opp nytt el anlegg i leiligheten

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

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

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Leiligheten er så og si totalrenovert, med untak av noen vegger på stuen hvor det er lagt gips utpå tidligere panel. Tak på soverom og stue/kjøkken er ikke nytt bare malt. Ellers er andre vegger og tak lektet ut og gipset på nytt

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

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

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

2-roms andelsleilighet
Stjerneveien 7 , 8626 MO I RANA
RANA kommune
gnr. 20, bnr. 18, fnr. 823
Andelsnummer 30

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 27.05.2026 **Rapportdato:** 27.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20914-4899 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** PU1410

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

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Stjerneveien 7 , 8626 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 18
1833 RANA

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.

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Stjerneveien 7 , 8626 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 18
1833 RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Stjerneveien 7 , 8626 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 18
1833 RANA

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	71 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	71 m²
Totalpris	2 650 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 000 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2-roms andelsleilighet

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

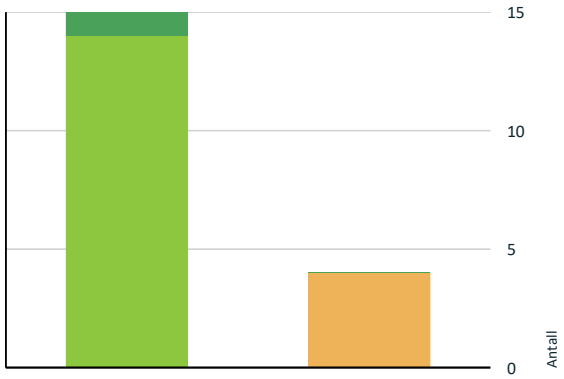
Andre endringer:
Det bemerkes at det er utført mindre endringer som ikke vurderes å være søknadspliktige. Badet er utvidet inn mot tilstøtende soverom, deler av vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

Stjerneveien 7 , 8626 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 18
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

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.

2-roms andelsleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Det er montert innvendig gerikt mellom soveromsvinduene utvendig, og denne er værslitt.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i leiligheten (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 13 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 19 mm.

Målt avvik i leiligheten (gang):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 5 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 6 mm.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke etablert 5 mm fuge mellom sokkelfliser og bunnliseten på baderoms platene.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Stjerneveien 7 , 8626 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 18
1833 RANA

Tilstandsrapport

2-ROMS ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1951

Kommentar
I flg. ferdigattest.

Anvendelse
Leiligheten var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Leiligheten holder generelt god standard.

Vedlikehold
Leiligheten er relativt nyrenovert og vil ikke ha større vedlikeholdsbehov over en lengere periode.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Leiligheten er renovert i perioden 2024–2026. Det er utført oppgradering av overflater, elektrisk anlegg, kjøkken og bad, samt utskifting av vann- og avløpsrør.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har PVC-vinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er montert innvendig gerikt mellom soveromsvinduene utvendig, og denne er værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utvendig gerikt mellom soveromsvinduene bør skiftes til egnet materiale for å hindre videre forringelse.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har PVC balkongdør og brann- og lydklassifisert entrédør.

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Stjerneveien 7 , 8626 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 18
1833 RANA

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong på ca. 7,6 m². Adkomst via dør fra stuen.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Taktekket, nedløp og beslag, veggkonstruksjon, utvendige trapper og takkonstruksjon er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har laminat.
Veggene har Sparklet og malte plater.
Himlingene har Sparklet og malte plater og malt betong.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i leiligheten (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 13 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 19 mm.

Målt avvik i leiligheten (gang):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 5 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 6 mm.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Leiligheten har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.
Type: Mursteinspipe med nytt røykrør.
Alder: Ukjent.

Leiligheten har ett fastmontert ildsted.
Type: Lukket vedovn.
Alder: Ukjent.

Sotluke montert i kjelleretasjen.

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

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Stjerneveien 7 , 8626 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 18
1833 RANA

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det foreligger bilder på løsninger og utførelse av våtrommet.
Ved renovering av våtrommet var TEK 17 gjeldende forskrift. Våtrommet er opplyst å være renovert i 2024-2025.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromsplater.
Sparklet og malt gips i himlingen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke etablert 5 mm fuge mellom sokkelfliser og bunnliseten på baderoms platene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres et 5 mm mellomrom som fuges mellom bunnlist og sokkelfliser for å sikre tilstrekkelig bevegelsesfuge og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Manglende fuge kan føre til at vann trenger inn bak platene, noe som kan gi opphav til fuktskader og redusert levetid på materialene.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

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.

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Stjerneveien 7 , 8626 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 18
1833 RANA

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende krav for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann.
Manglende eller utilstrekkelig fall kan føre til oppsamling av vann på gulvet, økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



Kontroll av fall mot sluk.



Kontroll av fall mot sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er avtrekk med elektrisk styrt vifte.
Tilluft tilføres via luftespalte under dørbladet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende soverom.
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%.

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Stjerneveien 7 , 8626 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 18
1833 RANA

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvet har laminat.
Veggene har malte og sparklede plater.
Vegg over benkeplaten har malte og sparklede plater og kitchen board.
Himlingen har malt betong.

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri.
Belysning under overskap.
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.

Mindre avvik:
- Det er noen skrapemerker på skogen ved oppvaskmaskin.







Kontroll av røropplegg.

1. ETASJE > KJØKKEN

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Stjerneveien 7 , 8626 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 18
1833 RANA

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Funksjonstest av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av plast (rør-i-rør).
Stoppekran og samlestokk er plassert i nettingbod i kjelleretasjen.
Tilfredsstillende vannmengde og trykk ved samtidig tapping i kraner.
Det er montert oppsamlingsplate/-kar på gulvet under samlestokken med lekkasjestopper.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Alle rør er byttet ut helt ned til kjelleretasjen, der de går inn på soilrør som tilhører borettslaget.
Avløpsrørene som ligger utenfor leilighetens grenser omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, og er derfor ikke vurdert i denne rapporten.
Tilstandsgrad (TG) er satt med utgangspunkt i det som er synlig og tilgjengelig inne i leiligheten. Dersom rørene ikke er tilgjengelige for visuell inspeksjon, er vurderingen basert på rørenes alder og tilgjengelig dokumentasjon.
Forhold vedrørende avløpssystemet utenfor boenheten må følges opp av borettslaget.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og ventiler i vindu.

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

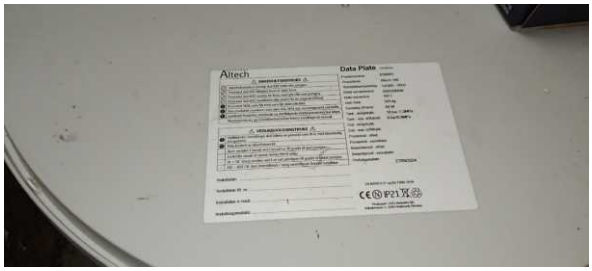
Stjerneveien 7 , 8626 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 18
1833 RANA

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 167 liter av merket Altech fra 2024 plassert i nettingbod i kjelleretasjen.
Den elektriske tilkoblingen er koblet i henhold til dagens forskrifter.
Tanken er tilkoblet automatisk vannstoppersystem (lekkasjesikring).







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 og måler plassert i felles trappegang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   El-installasjonen er i hovedsak fra 2024.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæringer ligger i boligmappa.

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Stjerneveien 7 , 8626 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 18
1833 RANA

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent Takstingeniøren har ikke mottatt kontrollrapport fra siste tilsyn av anlegget utført av DLE.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Det er ikke gitt indikasjoner på at sikringer løses ut.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Anlegget er av relativt ny dato, og har utstedt samsvarserklæring. Det anses derfor ikke som nødvendig med utvidet kontroll av el-anlegget.



TOMTEFORHOLD

Andre tomteforhold

Beskrivelse

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

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

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Stjerneveien 7 , 8626 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 18
1833 RANA

Tilstandsrapport

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.

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Stjerneveien 7 , 8626 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 18
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

71 m²/54 m²

2-roms andelsleilighet: Entré, Bad/vaskerom, Soverom, Kjøkken, Stue, Innglasset balkong, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**2 650 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	26 461
Fradrag for andel felles gjeld	-	160 609
Konklusjon markedsverdi		**2 500 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra.
Markedsverdien som kommer frem i rapporten, er det som takstingeniøren mener er riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarked, dette tatt i betraktning alle forhold som kommer frem i rapporten.
Markedsverdien og tomteverdien er beregnet ut fra sammenlignbare objekter i nærområdet og takstingeniørens egne kunnskaper om boligmarkedet i nærområdet.

Generell Informasjon:
Det er markedsverdien som også ofte kalles for "takst". Taksten er det som normalt sett er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg mot det åpne boligmarkedet.
Det er også mulig for selger å sette prisantydningen ulik takstingeniørens estimerte markedsverdi. Prisantydningen skal derimot ikke settes lavere enn det selger er villig til å selge eiendommen for, da dette vil fremstå som en «lokkepris»

Kilder:
Motakst AS https://www.motakst.no/
Norsk Takst http://www.norsktakst.no/
Forskrift til avhendingslova https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850
Avhendingslova http://www.lovdata.no/all/hl-19920703-093.html
Mesterbrevloven https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1986-06-20-35
Eiendomsmeglingsloven http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html
Eiendom Norge AS http://www.eiendomnorge.no/
Forbrukerrådet https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kjop-og-salg-av-bolig/

Sammenlignbare salg

Stjerneveien 7 , 8626 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 18
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stjerneveien 12 ,8626 MO I RANA 56 m²	1954	2 sov	06-02-2025	2 750 000	**2 675 000**	186 556	2 861 556	**51 099**
2	Stjerneveien 1 ,8626 MO I RANA 57 m²	1951	1 sov	30-11-2021	1 950 000	**2 500 000**	209 049	2 709 049	**47 527**
3	Stjerneveien 8 ,8626 MO I RANA 0 m²	1954	1 sov	19-02-2024	2 300 000	**2 250 000**	181 823	2 431 823	**45 034**
4	Stjerneveien 9 ,8626 MO I RANA 60 m²	1951	2 sov	25-05-2026	2 500 000	**2 400 000**	174 587	2 574 587	**42 910**
5	Stjerneveien 2 ,8626 MO I RANA 55 m²	1954	2 sov	16-02-2025	2 200 000	**2 100 000**	186 556	2 286 556	**41 574**
6	Stjerneveien 13 ,8626 MO I RANA 60 m²	1951	1 sov	07-08-2025	2 300 000	**2 300 000**	186 556	2 486 556	**41 443**
7	Stjerneveien 8 ,8626 MO I RANA 65 m²	1954	2 sov	11-05-2026	2 500 000	**2 400 000**	182 519	2 582 519	**39 731**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Stjerneveien 7 , 8626 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 18
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader:	Kr.	75 864
Årlige innvendige vedlikeholdskostnader; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**81 000**

Teknisk verdi bygninger

2-roms andelsleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	410 000
Sum teknisk verdi - 2-roms andelsleilighet	Kr.		**2 700 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 700 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 000 000**

Stjerneveien 7 , 8626 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 18
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

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

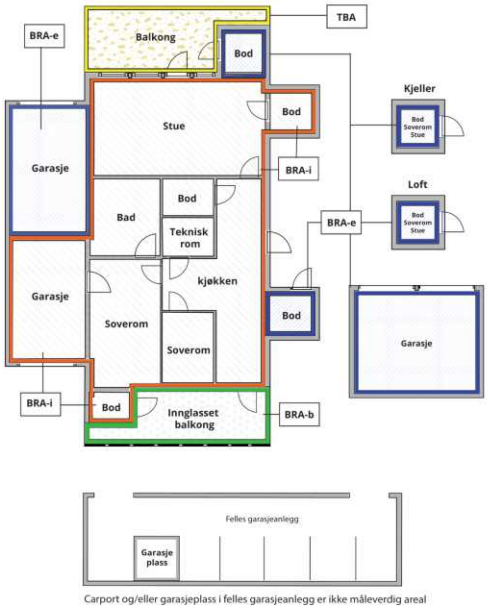
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

2-roms andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	54		6	60	
Kjelleretasje		11		11	
SUM	**54**	**11**	**6**		
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad/vaskerom, soverom, kjøkken, stue		Innglasset balkong
Kjelleretasje		Bod, nettingbod	

Kommentar

NB! Det er ikke fremvist dokumentasjon/tinglysing angående disponering av bodene. Hvilke boder som tilhører leiligheten er opplyst av eier/fullmektig, for boder i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Arealet av bodene kan derfor ha endret seg til ev. neste salg. For mer informasjon om regelverket, se tekst nedenfor.

Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Godkjent dokumentasjon kan være seksjonsbegjæring, godkjent seksjonssøknad, tinglysning, vedtekter generalforsamlingsvedtak, opprinnelig andelsdokument som viser leilighetsnummer eller stadfester osv. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Andre endringer:
Det bemerkes at det er utført mindre endringer som ikke vurderes å være søknadspliktige. Badet er utvidet inn mot tilstøtende soverom, deler av vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: El-arbeid.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Stjerneveien 7 , 8626 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 18
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Thomas Grindstrand Dikvold	Takstingeniør
	Sander Nikolai J Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	18	823	0	4416.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Stjerneveien 7			

Hjemmelshaver
Stjernebygg Borettslag

Kommentar
Festeforholdet er ikke kommentert da dette tilfaller borettslagets ansvar.
Oppgitte tomteareal gjelder for hele borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0103/STJERNEBYGG BORETTSLAG	948130106	H0103	Helgeland BBL	Johansen Sander Nikolai Jensen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
30	100	4 268	26 461	*31.12.2025*	160 609	*13.05.2026*

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		16 200
Omløpsmidler:		6 754 804	Samlet innskuddskapital:		775 500
Kortsiktig gjeld (-)	-	1 909 163	Langsiktig gjeld (+):	+	28 545 774
Disponible midler:		4 845 641	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		29 321 274

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 1.etasje med inngang fra Stjerneveien. Lyngheim barneskole og Mo ungdomsskole ligger ca. 5 min til fots fra eiendommen. Leiligheten ligger også nært barnehage på Sagbakken og til butikker i Tverråneset og Ranenget. Kort vei til Sagbakken Stadion, Moheia idrettspark og Klokkerhagen friluftsområde.

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 blokkbebyggelse iht. "Reguleringsplan for Kvartal 76 og 77", plan-ID 2009. Ikrafttredelse 08.12.1951.

Om tomten

Flat felles tomt på 4 416,30 m². Tomtearealet gjelder for borettslaget.

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

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

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på 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 boligblokker og småhusbebyggelse.

Parkering

Parkering på borettslagets tomt.

Oppvarming

Leiligheten blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer/kjelleryttervegger av betong og tresonitt.
Yttervegger av betong, utvendig tekket med profilerte lakkerte fasadeplater av stål.
Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.
Vinduer av PVC med 2-lags glass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.05.2026	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	28.05.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon i form av bilder.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	27.05.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	27.05.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	25.03.1949	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	15.09.1951	Det er utstedt ferdigattest for boligen.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer ligger i boligmappa.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Stjerneveien 7 , 8626 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 18
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.

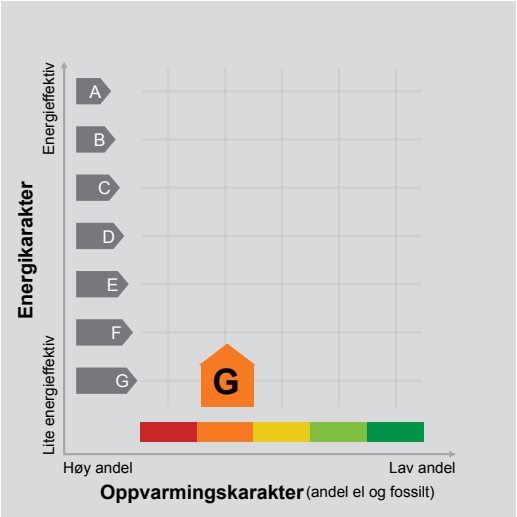
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Stjerneveien 7
Postnummer	8626
Sted	MO I RANA
Kommunenavn	Rana
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	18
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	823
Bygningsnummer	12026943
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2024-32588
Dato	01.10.2024



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)

- **Vask med fulle maskiner**
- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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. 24 24 08 95 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. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: 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.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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 ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 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.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

NBBL-dok. nr. 2.02
Sist revidert 30.3.2023

VEDTEKTER

for Stjernebygg borettslag org. nr. 948 130 106

tilknyttet
Helgeland boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 10.02.1954, sist endret på generalforsamling den 07.04.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Stjernebygg 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 har forretningskontor i Rana kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Helgeland boligbyggelag som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjonskanaler
(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

1-4 Endring av vedtekter
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

(3) Andelseierne skal ha enkel tilgang til gjeldende vedtekter for eksempel på borettslagets nettsider.

1-5 Forholdet til boliglovgivningen
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i borettslagsloven og boligbyggelagsloven.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

(3) I borettslag med fem eller flere andeler kan staten, en fylkeskommune eller en kommune likevel eie til sammen minst en andel og inntil ti prosent av andelene, jf. 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.

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. Dette gjelder ikke erverv som er i strid med punkt 2 i vedtektene.

(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.

(6) For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning, kan laget kreve et vederlag på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest medlemmene 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. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over fra andelseier som nevnt i vedtektene punkt 2-1 (3) til leieren av andelen.

3-2 Saksbehandlingsregler, frister og gebyr
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 (1) får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og at styret på deres vegne gjør retten gjeldende innen fristen nevnt i (3), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Når borettslaget har mottatt skriftlig melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal borettslaget oppfordre alle som ønsker å bruke forkjøpsretten, om å melde seg til borettslaget innen en fastsatt frist. Forkjøpsretten kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen måte som er egnet til å nå andelseierne i borettslaget og medlemmene i boligbyggelaget. Fristen for å melde forkjøpsrett til borettslaget skal være på minst fem hverdager fra kunngjøringen.

(3) Borettslagets frist til å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er likevel 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.

(4) Borettslaget må gjøre forkjøpsretten gjeldende skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

(5) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på inntil fem ganger rettsgebyret fra andelseier. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, skal vederlaget betales tilbake av forkjøpsrettshaveren.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelse av første andel. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg har medlemmer i boligbyggelaget forkjøpsrett etter ansiennitet. Ansienniteten i boligbyggelaget beregnes etter nærmere regler fastsatt i boligbyggelagets vedtekter og i avtale mellom boligbyggelaget og medlemmet.

(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. Borett, bruksoverlating og enerett til fellesarealer

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 og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Med fellesareal menes alt areal som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig. Dette inkluderer for eksempel korridorer, trapper, kjeller, loft, uterom, bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, bod, parkeringsplass og felles installasjoner.

(4) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk, boder, platting, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning 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) Andelseier kan ikke uten godkjenning eller samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre. Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i tre år 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.
(3) Med styrets godkjenning kan andelseier også overlate bruken av hele boligen dersom:

- 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.

(4) Godkjenning etter (2) og (3) kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kan bli 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.

(5) Styret kan samtykke til bruksoverlating utover det som følger av reglene over. Styret står fritt til ikke å samtykke til bruksoverlating.

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

(7) Borettslaget kan kreve kostnader ved behandling av søknad om bruksoverlating og oppfølgning av bruksoverlatingen dekket av andelseier.]

4-3 Parkering
(1) I borettslaget er det 62 parkeringsplasser i garasjer.

(2) Det er færre garasjeplasser enn andeler. Andelseier som ønsker garasjeplass, kan melde fra til styret som setter andelseieren på en venteliste for garasjeplass. Tildeling skjer etter plass på venteliste. Andelseier som får tilbud, men ikke er interessert i plassen, mister sin plass på listen, og må søke på nytt for å komme på ventelisten. For å beholde tildelt garasjeplass må denne brukes regelmessig av andelseier til parkering av bil. Garasjeplassen følger ikke leiligheten ved salg og det tillates ikke mer enn en plass per andel.

(3) Styret skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke andeler som disponerer hvilke garasjeplasser.

(4) Lading av ladbar bil skal kun skje via ladepunkter som er etablert for dette formålet. Borettslaget har satt opp 5 ladepunkter som andelseierne kan benytte.

(5) Parkering av kjøretøy skal kun skje på områder som er opparbeidet til parkeringsplass. Det er ikke anledning til hensetting av biler i borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og fellesareal som andelseier har enerett til å bruke i forsvarlig stand. Dette inkluderer blant annet vedlikehold av slikt som vinduer, dører, karmer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vask, apparater, tapet, gulvbelegg, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten etter (1) omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting. Dette gjelder likevel ikke ytterdører og vinduer der andelseier kun er ansvarlig for innvendig vedlikehold og reparasjon, se punkt 5-2 (3).

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseier har bare ansvaret for å vedlikeholde innvendige overflater og rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger, takterrasser og lignende.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold som skulle vært utført av tidligere andelseier.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av ytterdører og vinduer, herunder utskifting av glassruter.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmonterte inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnader i borettslaget skal fordeles mellom andelseierne etter husleiebrøk fastsatt ved stifting av borettslaget.

Følgende felleskostnader skal likevel fordeles likt mellom alle andelseierne: bredbånd.

(2) Fordelingen av felleskostnadene skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring i verdiforholdene.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Med tilslutning fra de andelseierne det gjelder, kan det fastsettes en annen fordeling enn etter (1), (2) og (3).

(5) Kostnader til vedlikehold og reparasjon av installasjoner, utstyr, tilbygg eller andre innretninger som nåværende eller tidligere andelseier har montert på fellesarealet skal belastes den andelen innretningen tilhører, om ikke annet er skriftlig avtalt. Kostnader til de- og remontering av innretningen, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelen innretningen tilhører.

(6) Felleskostnadene betales hver måned. Styret fastsetter felleskostnadene og kan endre disse med én måneds skriftlig varsel.

(7) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

6-2 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 tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 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.

7-2 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.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Oppfører andelseieren eller brukeren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for øvrige brukere av eiendommen, kan styret kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, minst to andre medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer 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) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

(4) Styreleder skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen eller en eventuell nestleder til stede, så skal styret velge en møteleder.

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de styremedlemmene som deltok.

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, gjelder det møtelederen stemte for. 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 eller tenkt 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 og vedlikehold, 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. Forretningsføreren representerer laget utad i saker som gjelder den daglige ledelsen. Forretningsfører må ha særskilt fullmakt for å representere laget i saker om tvangssalg, salgspålegg, fravikelse og lignende.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen har den øverste myndigheten i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling og møteform
(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.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med borettslagsloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

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 minst åtte og høyst tjue dager før møtet skal holdes. 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) Innkallingen skal klart angi sakene som skal behandles. 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 disse skriftlig innen fristen i (1).

(4) Årsregnskap, revisjonsberetning og eventuell årsberetning skal sendes til andelseierne senest åtte dager før ordinær generalforsamling.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Saker som er klart angitt i innkallingen, jf. punkt 9-3 (3)
- Godkjenning av årsregnskap og eventuell årsberetning fra styret
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer som er på valg
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Eventuelt krav om granskning
- Andre saker dersom alle andelseierne samtykker

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 over alle saker som blir behandlet og vedtak som blir gjort i generalforsamlingen.

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Generalforsamlingen kan bare fatte vedtak i saker som nevnt i punkt 9-4

(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 klar personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig stemme 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 kan ikke gi opplysninger til 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 gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

NBBL-dok nr. 2.06

ORDENSREGLER
FOR
STJERNEBYGG BORETTSLAG

SIST ENDRET 13.03.25

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:
- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende skadedyr i boligen. Når andelseier melder fra til styret eller Anticimex, vil forsikringen sørge for bekjempelse. Hvis skaden ikke meldes,må andelseier for egen regning sørge for skadedyrbekjempelse.

- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.

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

4. Fellesarealer

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

Borettslaget har fire avfallsstasjoner. Søppelbeholderne er kun beregnet til husholdningsavfall (restavfall-matavfall-papp/papir og glass/metall). Plastavfall kastes i sekkestativ som er plassert i utvendig trappenedgang (Stjernv. 5 og 11 har det nederst i trappeoppgang). Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler kan plasseres på angitte plasser.

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

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

5. Parkering – Lading av Elbil

Borettslaget har bestemte områder for parkering av motorkjøretøy, disse skal benyttes. De som er tildelt garasje, bruker denne før fellesparkeringen benyttes. Parkering foran oppgangene er kun tillatt i korte perioder for på og avlasting.

Fossilbiler skal ikke være til hinder for elbiler der det er satt opp elbilladere.

Det er ikke tillatt å lade elbil direkte fra stikkontakt i garasjene. Ladding av EL-bil er kun tillatt med montert godkjent lader. Montering av lader skal søkes og godkjennes av styret i hvert enkelt tilfelle.

6. Dyrehold

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

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.
Her finner du søknad om dyrehold: https://helgelandbbl.bbl.no/minside/

7. Brudd på ordensreglene

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

Informasjon elbillading

Borettslaget har fått sine fem første elbilladere, disse står mellom Stjerneveien 12 og Langmoheia 8 og er klare til bruk. Vi gjør også oppmerksom på at disse fem plassen fra nå er reservert elbiler og ber alle respektere dette.

Prisen pr kWh har vi satt til 2kr, dette skal dekke selve strømmen, administrasjon, og generere et lite overskudd til vedlikehold og kanskje flere ladere på sikt. Så lenge det ikke blir ekstreme prisendringer på strømmen ønsker vi å holde denne prisen igjennom hele året, dette gjør det forutsigbart for brukere og lite administrasjon.

For å kunne bruke laderne må du lage deg en bruker på Charge365.no, eller laste ned Charge365 appen. Begge stedene er det to ting du må gjøre, du må legge til et betalingskort og få tilgang på borettslagets ladere.

Hvis du vil bruke en RFID brikke til å starte ladingen må du også legge til denne. Ett eksempel på en RFID brikke er den lille brikken du bruker til å komme inn i oppgangen borettslaget.

Ønsker du egen brikke til dette formålet for kan det bestilles for kr 99,- på charge365.

På baksiden har jeg laget en bruksanvisning og håper den kan være til hjelp, hvis det fortsatt er noen spørsmål har Charge365 en hjelpetelefon som kan brukes hele døgnet. Tlf 930 95 365.

Hvis det er noen i borettslaget som lader elbil igjennom vanlig stikkontakt så ble dette fra 01.01.23 forbudt.

S1

Bruksanvisning Charge365

-Trykk på menyen øverst i høyre hjørne og velg alternativet ``Logg inn i portalen`` du vil da komme til en ny side der du kan logge inn eller lage en bruker hvis du ikke har en.

Gjør du dette på mobil må du nå trykke på menyknappen øverst til venstre, på PC har du alternativene på tvers av skjermen.

*På App må du trykke på **Innstillinger** deretter på **Avanserte Innstillinger** og deretter menyknappen øverst til venstre.*

-Nå kan du trykke på **Betaling** og registrer ett bankkort.

-Trykk så på **Tilgang**, i søkefeltet skriver du Stjernebygg, trykk videre på søk, og når Stjernebygg Borettslag kommer opp trykker du på søk tilgang, etter ett sekund eller to er du godkjent.

Det du nå har gjort trenger du bare å gjøre en gang.

-Nå kan du enten trykke på **RFID** hvis du ønsker å bruke en RFID brikke, eller trykke på **LADING** hvis du ønsker å bruke appen.

S2

Til eierne i
Stjernebygg borettslag



Innkalling til Generalforsamling

Tirsdag 03.03.2026 Kl. 18:00

Møtested:

Velferdsbygget, Stjerneveien 15, 8626 Mo i Rana

HELGELAND
Boligbyggelag

Innkalling til generalforsamling i Stjernebygg borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling tirsdag 03.03.2026 18:00 i Velferdsbygget, Stjerneveien 15, 8626 Mo i Rana

Til behandling foreligger følgende saker

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av en person til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- 1.4 Registrering av stemmeberettigede
- 1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Informasjon fra styret / årsrapport

3 Årsregnskap 2025 med revisors beretning

4 Kameraovervåking

5 Valg i henhold til vedtekter

- 5.1 Styreleder for 2 år
- 5.2 Styremedlemmer for 2 år
- 5.3 Varamedlemmer for 1 år
- 5.4 Valgkomite for 1 år
- 5.5 Delegert(e) til HELBO's generalforsamling med varadelegert(e)

6 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

19.02.2026

Stjernebygg borettslag

Randi Søreng

Styreleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges ...

1.2 Valg av sekretær

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

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

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

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

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

Til sammen . stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport 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. Kameraovervåking

Styret i Stjernebygg borettslag ønsker å sette opp kameraovervåkning rundt velferdsbygget. Forslaget har utgangspunkt i at det i flere år har vært et problem med forsøpling i skråningen bak velferdsbygget, det har også vært tilfeller med hærverk som knuste vinduer og tagging.

Styret ser for seg at 3stk kamera skal kunne dekke mesteparten av området.

Alle kamera blir pekende mot velferdsbygget eller skråning/bakside.

Kameralogg skal bare sjekkes ved hærverk/mistenkelig aktivitet.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner etablering av kameraovervåkning rundt velferdsbygget.

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styreleder for 2 år

På valg er: Randi Søreng

5.2 Styremedlemmer for 2 år

På valg er:
Randi Helene Arntsen
Rune Pedersen

5.3 Varamedlemmer for 1 år

På valg er:
Kai Harald Hjartøy
Hans Martin Øksnes

5.4 Valgkomite for 1 år

På valg er:
Gunnar Fagereng
Michael Ivanov Kråkstad

Vara: Robin Søreng

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

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

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden mandag 07.04.2025 til tirsdag 03.03.2026.

Årsrapport Stjernebygg borettslag 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Randi Søreng
Nestleder (rolle utgått), Randi Helene Arntsen
Styremedlem, Leonard Børstad
Styremedlem, Ole Martin Berglund
Styremedlem, Rune Pedersen
Varamedlem styre, Hans Martin Øksnes
Varamedlem styre, Kai Harald Hjartøy

Som det vises av oversikten består styret av 3 menn 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

Det har i perioden vært avholdt 10 møter og det har vært behandlet 39 saker.

I 2025 ble det distribuert 2 utgaver av informasjonsskrivet "Stjernenytt".

Styret har jobbet med ordinær drift og vedlikehold av borettslaget og gjort nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet. Det er distribuert HMS-info og sjekkliste.

I perioden har styret hatt fokus på nødvendig vedlikehold og oppgradering. Det er foretatt en bygnings-sjekk av eksternt firma med oppfølging i etterkant.

Lekeplassen har blitt fikset litt opp med midler fra Rana kommune.

Det er etablert nødstrømsforsyning for ytterdører og montert ny belysning utenfor garasjer.

Jobben med vedlikehold av takene på blokkene er ferdigstilt.

Kjellere blir malt og bytte av bordkledning på utvendige trappe-nedganger fortløpende mellom annet arbeide. Arbeidet med tetting av rafte-kasser fortsettes i 2026.

Det er planlagt bytte av låsesystem i inngangsdører samt et system for brannvarsling i garasjene.

Lagets drift og økonomi

Stjernebygg borettslag består av 162 leiligheter og ligger i Rana kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP563234.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 12.02.2026

For Styret i Stjernebygg borettslag

Randi Søreng

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.02.2026

Resultatregnskap 2025 Stjernebygg borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		11 620 320	11 337 324	11 629 048	11 992 880
Leieinntekt garasjer/parkering		389 400	393 250	382 800	382 800
Andre leieinntekter		62 400	85 600	94 600	95 000
Målingsbasert strøm		905 242	1 312 066	1 550 000	1 224 000
Strøm elbil-lading		18 603	23 096	15 000	16 267
Andre inntekter		112 100	47 800	83 900	85 000
Tilskudd		35 261	0	0	0
Sum inntekter		**13 143 326**	**13 199 136**	**13 755 348**	**13 795 947**
KOSTNADER					
Lønn ansatte	1	564 438	482 963	528 000	549 212
Andre lønnskostnader	1	217 569	115 412	137 754	155 377
Personalkostnader	1	65 557	42 419	53 186	77 344
Refusjoner	1	-41 333	-5 032	0	0
Styrehonorar	2	170 000	170 000	170 000	190 000
Revisjonshonorar	3	8 963	10 013	10 500	7 700
Forretningsførerhonorar		359 868	371 472	371 472	363 500
HMS-lisens		7 287	5 740	6 000	12 200
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		27 615	12 550	18 000	26 000
Drift/vedlikehold	4	2 320 906	1 614 067	1 785 000	1 794 000
Drift/vedlikehold garasjer og motorvarmere	4	173 815	6 780	50 000	160 000
Kabel-tv/internett		868 464	819 564	820 000	960 000
Forsikringer	5	709 664	617 257	712 722	763 266
Kommunale avgifter		3 003 460	2 771 808	3 043 130	3 577 595
Festeavgift		40 479	40 479	51 600	51 600
Fellesstrøm		1 129 582	1 488 230	1 750 000	1 400 000
Strøm elbil-lading		4 273	0	0	10 000
Renhold, fellesareal		215 348	210 035	216 300	221 576
Verktøy, driftsmateriell, inventar		40 396	39 342	60 000	65 000
Kontorrekvisita, trykksaker		7 932	7 616	6 400	7 900
Telefon og porto		5 852	7 683	12 000	8 021
Drift maskiner		93 553	64 013	50 000	60 000
Kontingenter		83 125	82 563	94 104	89 250
Andre driftskostnader	6	59 736	84 855	97 000	114 021
Tap på fordringer		3 425	0	0	0
Avskrivninger	7	64 249	47 354	49 264	67 359
Sum kostnader		**10 204 222**	**9 107 183**	**10 092 432**	**10 730 921**
DRIFTSRESULTAT		**2 939 104**	**4 091 953**	**3 662 916**	**3 065 026**
FINANSINNTEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		272 540	282 407	30 000	150 000
Rentekostnader		1 647 055	1 814 673	1 711 622	1 515 690
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**-1 374 515**	**-1 532 265**	**-1 681 622**	**-1 365 690**
RESULTAT		**1 564 589**	**2 559 688**	**1 981 294**	**1 699 336**
Overført til egenkapital		410 958	0	0	0
Overført til dekning av udekket tap		1 153 631	2 559 688	0	0

Balanse 2025 Stjernebygg borettslag orgnr: 948 130 106

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger		16 231 500	16 231 500
Verkstedbygg		1 473 800	1 473 800
Garasjer		6 784 000	6 784 000
Andre fellesanlegg		55 104	62 292
Andre anleggsmidler		358 387	353 260
Sum varige driftsmidler	**7**	**24 902 791**	**24 904 852**
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**24 902 791**	**24 904 852**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Husleierestanse		0	0
Periodisering kostnader		771 976	723 419
Kundefordringer		26 120	34 850
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	8	5 956 708	5 836 978
Sum omløpsmidler		**6 754 804**	**6 595 247**
SUM EIENDELER		**31 657 595**	**31 500 100**

Balanse 2025 Stjernebygg borettslag orgnr: 948 130 106

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		16 200	16 200
Opptjent egenkapital		410 958	0
Udekket tap		0	-1 153 631
Sum egenkapital	**9**	**427 158**	**-1 137 431**
GJELD			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	10	28 545 774	30 502 648
Borettsinnskudd	11	775 500	775 500
Sum langsiktig gjeld		**29 321 274**	**31 278 148**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		632 097	268 579
Mellomregning		62 719	62 146
Leverandørgjeld		1 084 794	925 524
Skyldig trekk og avgifter		33 573	29 417
Påløpt lønn,honorarer og feriepenger		85 180	64 216
Påløpte renter		7 789	9 501
Annen kortsiktig gjeld		3 010	0
Sum kortsiktig gjeld		**1 909 163**	**1 359 383**
Sum gjeld		**31 230 437**	**32 637 531**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**31 657 595**	**31 500 100**
Pantstillelser	**12**	**29 321 274**	**31 278 148**

Stjernebygg borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Randi Søreng Styreleder	Randi Helene Arntsen Nestleder (rolle utgått)	Rune Pedersen Styremedlem
Leonard Børstad Styremedlem	Ole Martin Berglund Styremedlem	

Noter Stjernebygg borettslag orgnr: 948 130 106

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.

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

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

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

Noter Stjernebygg borettslag orgnr: 948 130 106

Note 1 - Personalkostnader

	2025	2024
5100 Lønn til ansatte	547 109	470 905
5101 Overtid	17 329	12 058
5120 Lønn tilfeldig arbeidskraft	132 389	47 247
5150 Opptjente feriepenger	85 180	64 216
5210 Fordel fri mobiltelefon	4 392	4 392
5220 Fordel naturalytelser	0	3 949
5230 Skattepliktig gaver	0	3 949
5250 Grunnlag for arb.g.avg kollektivpensjonsforsikring	7 774	2 367
5260 Fordel Gruppelivsforsikring	7 404	6 410
5290 Motkonto for gruppe 52	-19 570	-17 118
5400 Arbeidsgiveravgift	43 143	36 369
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	4 344	3 275
5422 Pensjonspremie til pensjonsordning	10 637	871
5423 Trukne pensjonspremier fra ansatte	-21 508	-16 838
5424 AFP-premie / Sliterordningen	12 767	6 766
5431 Personal-/helseforsikringer	7 404	6 410
5910 Kantinekostnader	270	138
5920 Yrkesskadeforsikring	2 334	2 305
5941 Opplysnings- og utviklingsfond	1 300	414
5942 Konferansedeltakelse	4 865	2 709
5800 Refusjon sykepenger	-41 333	-5 032
5820 Gr. lag ref. arbeidsgiveravgift	-41 333	-5 032
5821 Motkonto til ref.arb.g.avg	41 333	5 032
Sum	**806 231**	**635 762**

Ansatte

Det er ansatt vaktmester i 100% stilling, og midlertidig ansatte som tiltsamme utgjør 23,95% av et årsverk.
Laget har pensjonsordning som tilfredsstiller kravene til lov om obligatorisk tjenestepensjon. Innskuddsfond pr. 31.12 utgjør kr 36 804,- og premiefond kr 558,-. Stjernebygg BRL har, gjennom arbeidsgiverorganisasjonen Virke, etablert deltakelse i ordningen for avtalefestet pensjon (AFP).

Note 2 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 170 000,-, hvorav kr 80 000 tilfaller styrets leder.

Noter Stjernebygg borettslag orgnr: 948 130 106

Note 3 - Revisjon

	2025	2024
6700 Revisjon	8 963	10 013
Sum	**8 963**	**10 013**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Drift/vedlikehold

	2025	2024
6601 Drift/vedlikehold bygg	311 234	406 911
6602 Drift/vedlikehold VVS	209 535	46 770
6603 Drift/vedlikehold elektro	12 186	14 416
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	173 420	110 063
6609 Drift og vedlikehold velferdsbygg	115 834	94 601
6611 Drift/vedlikehold el-bil ladere	0	1 313
6630 Egenandel forsikringsskader	36 000	20 000
6640 Oppussing Velferdsbygg	490 704	0
6642 Ventilasjonsrens	0	435 375
6643 Takrenovering	971 992	484 618
6607 Drift/vedlikehold garasjer/motorvarmere	173 815	6 780
Sum	**2 494 721**	**1 620 847**

Drift/vedlikehold

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

Note 5 - Forsikringer

	2025	2024
7500 Forsikringspremier	709 664	617 257
Sum	**709 664**	**617 257**

Borettslagenes Sikringsordning

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

Noter Stjernebygg borettslag orgnr: 948 130 106

Note 6 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6390 Andre driftskostnader	0	6 447
6490 Containerleie/tømming	22 603	35 024
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	2 115	2 201
7101 Bilgodtgjørelse avg.pliktig	879	828
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	500	500
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	1 274	1 451
7720 Generalforsamling	12 136	10 158
7740 Kurs for tillitsvalgte i brl	11 000	18 000
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	5 032	5 002
7782 Andre bomiljøkostnader	2 651	3 765
7790 Andre kostnader/øreavrundinger	1 545	1 479
Sum	**59 736**	**84 855**

Note 7 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk.kost	Regnsk.verdi 01.01	Til-/avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12	Ansk. år
Bygninger	16 231 500	16 231 500	0	0	16 231 500	1954
Verkstedbygg	1 473 800	1 473 800	0	0	1 473 800	1993/2018/2019
Garasjer	6 784 000	6 784 000	0	0	6 784 000	1993/2006/-10/-1
Container	21 250	0	0	0	0	2009
Miljøstasjon	71 875	62 292	0	7 187	55 104	2023
Lekeapparater	155 769	0	0	0	0	2002/2003
Kabelnett	218 089	0	0	0	0	2003
Porttelefonanlegg	154 318	0	0	0	0	2004
Strømmålingssystem	702 731	0	0	0	0	2004
Ladestasjon el-biler	252 441	196 869	0	24 609	172 260	2022/2023
Nødmerking kjeller	53 750	51 063	0	5 375	45 688	2024
Hjullaster	146 250	13 458	0	4 250	9 209	2018
Plentraktor	33 944	0	0	0	0	2013
Inventar	25 051	0	0	0	0	1999
Gulvvasker	30 905	21 118	0	6 181	14 938	2023
Spylevogn	73 192	70 752	0	7 319	63 433	2024
Videokonferanseutstyr	**62 188**	**0**	**62 188**	**9 328**	**52 860**	**2025**
Sum varige driftsmidler	**26 491 053**	**24 904 852**	**62 188**	**64 249**	**24 902 792**	

Bygninger, avskrivning

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

Noter Stjernebygg borettslag orgnr: 948 130 106

Note 8 - Bankinnskudd

	2025	2024
1920 Driftskonto 5387.05.21606	5 933 610	5 815 662
1950 Skattetrekkskto 1503.56.04364	23 098	21 316
Sum	**5 956 708**	**5 836 978**

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 270 430,17 i 2025.

Note 9 - Egenkapital

	2025	2024
Andelskapital	16 200	16 200
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-1 153 631	-3 713 320
Årets resultat	1 564 589	2 559 688
Sum egenkapital pr. 31.12.	**427 158**	**-1 137 431**

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 162.

Note 10 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Rørfornying	Innfr.lån til gar samt tidl.lån	Refinans.lån Husbanken og DnB	Avfallssystem/Ny solskjerming	Vedl.hold inkl. vinduer og balkongdører
Lånenummer:	**12300107042**	**12300110914**	**12300107093**	**12128443647**	**16362740901**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2011	2011	2005	2014	2020
Rentesats:	4.98 %	4.98 %	4.98 %	4.98 %	4.98 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2041	30.12.2041	30.12.2029	30.06.2034	30.06.2040
Opprinnelig lånebeløp:	26 000 000	5 400 000	20 079 890	1 300 000	4 000 000
Lånesaldo 01.01:	17 445 531	3 629 032	5 390 479	709 360	3 328 246
Avdrag i perioden:	651 850	135 599	967 665	59 094	142 666
Lånesaldo 31.12:	**16 793 681**	**3 493 433**	**4 422 814**	**650 266**	**3 185 580**
Saldo 5 år frem i tid:	12 881 294	2 679 576	0	300 971	2 332 002

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12128443647	61	4 158	253 638
	1	4 031	4 031
	84	3 977	334 068
	16	3 659	58 544
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12300107042	61	107 377	6 549 997
	1	104 111	104 111
	84	102 711	8 627 724
	16	94 487	1 511 792
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12300107093	61	28 279	1 725 019
	1	27 419	27 419
	84	27 050	2 272 200
	16	24 884	398 144
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12300110914	61	22 337	1 362 557
	1	21 657	21 657
	84	21 366	1 794 744
	16	19 655	314 480
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362740901	61	20 368	1 242 448
	1	19 749	19 749
	84	19 483	1 636 572
	16	17 923	286 768

Noter Stjernebygg borettslag orgnr: 948 130 106

Pantegjeld

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

Noter Stjernebygg borettslag orgnr: 948 130 106

Note 11 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 Borettsinnskudd	775 500	775 500
Sum	**775 500**	**775 500**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 24 489 300,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 29 321 274,- pr. 31.12.

Noter Stjernebygg borettslag orgnr: 948 130 106

Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	**5 235 864**	**4 569 350**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 564 589	2 559 688
Tilbakeføring avskrivninger	64 249	47 354
Avdrag langsiktige lån	-1 956 874	-1 813 586
Påkostninger	-62 188	-126 942
B. Årets endring disponible midler	**-390 223**	**666 514**
C. Disponible midler	**4 845 641**	**5 235 864**
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	6 754 804	6 595 247
Kortsiktig gjeld	-1 909 163	-1 359 383
Disponible midler	**4 845 641**	**5 235 864**

Resultat og balanse med noter for Stjernebygg borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Stjernebygg borettslag

Styreleder	Randi Søreng (sign.)	13.02.2026
Styremedlem	Leonard Børstad (sign.)	12.02.2026
Styremedlem	Ole Martin Berglund (sign.)	13.02.2026
Styremedlem	Rune Pedersen (sign.)	12.02.2026
Styremedlem	Randi Helene Arntsen (sign.)	06.02.2026

Helgeland reVisjon

Til generalforsamlingen i Stjernebygg borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stjernebygg borettslag som viser et overskudd på NOK 1 564 589. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Mo i Rana, 16.02.2026
Helgeland Revisjon AS

Tonje Olsen
Statsautorisert revisor

Vedlegg


BOLIGSERVICE HELGELAND
TOTALLEVERANDØR FOR DITT BORETTSLAG!
Vaktmester & Byggdrift
Vedlikehold og reparasjoner
Plenklipp og snørydding
Avfallshåndtering
Tilsyn og ettersyn
Snekkerarbeid
Drift og overväking av tekniske anlegg
Internkontroll og kontroll av brannalarmanlegg, rømningsveier og sikkerhetsutstyr
Dokumentasjonshåndtering
Brannsikkerhet & Salg
Godkjent kontroll av brannslukkere og brannslanger
Salg av brannslukkere, røykvarslere og brannutststyr
Varmepumper
Installasjon av varmepumper
Service og vedlikehold av varmepumper
VI GJØR HVERDAGEN ENKLERE FOR BORETTSLAG PÅ HELE HELGELAND
Erfaring og profesjonelle fagfolk
Pålitelig service og raskt oppfölging
Kvalitet, trygghet og lokalkunnskap
post@boligservicehelgeland.no
Telefon: 751 55 557

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Stjernebygg borettslag tirsdag 03.03.2026 kl. 18:00 - Velferdsbygget, Stjerneveien 15, 8626 Mo i Rana.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Jørn Sandstedt

1.2 Valg av sekretær

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

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

Vedtak:
Til å signere protokollen velges: Gerd Eli Skivik

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

Vedtak:
Av lagets andelseiere møtte 24 personer, av disse 23 med stemmerett. Det forelå ingen fullmakter.

Til sammen 23 stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport for 2025 ble gjennomgått. spørsmål og kommentarer ble besvart. Det ble stilt spørsmål om det ved tetting av raftekasser er vurdert om ventilasjon er opprettholdt. Materialer som er brukt til tetting er anbefalt av kompetent fagpersonell.

Vedtak:
Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2025 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning ble gjennomgått. spørsmål og kommentarer ble

besvart. Det ble kommentert at lønnskostnadene er høyere enn budsjettert og i forhold til kostnadene for 2024. Dette ble besvart. Det ble også stilt spørsmål om hvordan det geå i forhold til vurdering om innløsning av festetomt. styret besvarte at det arbeides med saken.

Vedtak:
Årsregnskapet godkjennes.

4. Kameraovervåking

Styret i Stjernebygg borettslag ønsker å sette opp kameraovervåkning rundt velferdsbygget. Forslaget har utgangspunkt i at det i flere år har vært et problem med forsøpling i skråningen bak velferdsbygget, det har også vært tilfeller med hærverk som knuste vinduer og tagging.

Styret ser for seg at 3stk kamera skal kunne dekke mesteparten av området.

Alle kamera blir pekende mot velferdsbygget eller skråning/bakside.

Kameralogg skal bare sjekkes ved hærverk/mistenkelig aktivitet.

Vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner etablering av kameraovervåkning rundt velferdsbygget.

Vedtak er enstemmig.

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styreleder for 2 år

På valg er: Randi Søreng

Vedtak:
Ole Martin Berglund ble valgt.

5.2 Styremedlemmer for 2 år

På valg er:
Randi Helene Arntsen
Rune Pedersen

Vedtak:
Følgende ble valgt for 2 år:
Randi Helene Arntsen
Rune Pedersen

Følgende ble valgt for 1 år:
Marthe Isaksen

5.3 Varamedlemmer for 1 år

På valg er:
Kai Harald Hjartøy
Hans Martin Øksnes

Vedtak:
Følgende ble valgt:
Kai Harald Hjartøy
Hans Martin Øksnes
Johanne Rasmussen

5.4 Valgkomite for 1 år

På valg er:
Gunnar Fagereng
Michael Ivanov Kråkstad

Vara: Robin Søreng

Vedtak:

Følgende ble valgt:
Celina Andreassen
Audun A. Winnem Steinrem

Vara:
Robin Søreng
Kai Harald Hjartøy

5.5 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:

Ole Martin Berglund
Marthe Isaksen
Randi Helene Arntsen

Vara:
Kai Harald Hjartøy

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden mandag 07.04.2025 til tirsdag 03.03.2026.

Vedtak:

Det utbetales kr 170.000 i styrehonorar for perioden.

Av kr 160.000 fordeles 50% til styreleder, og 50% fordeles likt til alle styrets øvrige medlemmer. De resterende kr 10.000 tildeles sekretær.

Vedtak er enstemmig.

Protokoll for Stjernebygg borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jørn Sandstedt (sign.)	04.03.2026
Protokollvitne	Gerd Eli Skivik (sign.)	04.03.2026

Boligopplysninger:

Dato utkjørt: 13.05.26 Side 1 av 3

Stjernebygg borettslag		**Vår ref.:**	8/30	**Fødselsdato eier:**	12.01.2002
Stjerneveien 7		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
8626 MO I RANA		**Eiere:**	Sander Nikolai Jensen Johansen		
Organisasjonsnr:	948 130 106	**Andelsnr:**	030		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 322**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Fellesutgifter	5 429
	Tillegg felleskostnader kabeltv/internett	213
Måler:	Strøm Stjernebygg: Klient 8, enhet 30 (12 - 30)	680

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

Avregning måler - husk avlesning

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	160 609	Gjeld siste årsoppg.:	158 094
Klient ajourf. lån:	28 545 774,27	Klient gj. s. årsoppg.:	28 950 566

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12300107093, DNB Bank ASA
- Annuitetslån, 2 terminer per år.
- Rentesats per 13.05.2026: 4.98% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 8
- Saldo per 13.05.2026: 4 422 814
- Andel av saldo: 24 884
- Første termin/første avdrag: 30.06.2005 (siste termin 31.12.2029)
- Flytende rente
- Refinansiering av lån Husb. og DnB

Lånenummer: 12300110914, DNB Bank ASA
- Annuitetslån, 2 terminer per år.
- Rentesats per 13.05.2026: 4.98% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 32
- Saldo per 13.05.2026: 3 493 433
- Andel av saldo: 19 655
- Første termin/første avdrag: 30.06.2012 (siste termin 31.12.2041)
- Flytende rente
- Innfr. byggelån og tidl. lån

Lånenummer: 12300107042, DNB Bank ASA
- Annuitetslån, 2 terminer per år.
- Rentesats per 13.05.2026: 4.98% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 32
- Saldo per 13.05.2026: 16 793 681
- Andel av saldo: 94 487
- Første termin/første avdrag: 30.06.2012 (siste termin 31.12.2041)
- Flytende rente
- Innfr. av byggelån

Lånenummer: 12128443647, DNB Bank ASA
- Annuitetslån, 2 terminer per år.
- Rentesats per 13.05.2026: 4.98% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 17
- Saldo per 13.05.2026: 650 266

Boligopplysninger:

Stjernebygg borettslag	**Vår ref.:**	8/30	**Fødselsdato eier:**	12.01.2002
Stjerneveien 7	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
8626 MO I RANA	**Eiere:**	Sander Nikolai Jensen Johansen		
Organisasjonsnr: 948 130 106				

3: Fellesgjeld

Andel av saldo: 3 659
Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.06.2034)
Flytende rente
Etabl. system for avfall/ny solskj. balk.

Lånenummer: 16362740901, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 13.05.2026: 4.98% pa.
Antall terminer til innfrielse: 29
Saldo per 13.05.2026: 3 185 580
Andel av saldo: 17 923
Første termin/første avdrag: 30.12.2020 (siste termin 30.06.2040)
Flytende rente
*Vedlikehold inkl. skifte av vinduer og balkongdører

4: Særskilte opplysninger

Klausuler: Forkjøpsrett for MOBO medlemmer, Regler om husdyr
Styreleder: Ole Martin Berglund
Adresse: Stjerneveien 1
Postnr/-sted: 8626 MO I RANA
Telefon: Mob.: 41659538
E-post: stjernebygg.brl@helbo.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	158 094	Andre inntekter:	1 488
Annen formue:	26 461	Utgifter:	9 023		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	4 268
Andelsnr:	030	Partialobligasjonsnr:	030

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1954		
Gårds/bruksnr:	20/18/823		
Bygningstype:	Lav blokk		
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	4371.5
Årlig festeavgift:	6 669,25		
Avg. reguleres:	12.01.2033		

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP563234

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1954			SSBnr:	H0103
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Vedfyring + strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Parkering ved boligen ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2-roms i blokk		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseiere i borettslaget				
	3 - Felles ansiennitet				
	3 - Medlem i Helgeland BBL				

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Stjernebygg borettslag	**Vår ref.:**	8/30	**Fødselsdato eier:**	12.01.2002
Stjerneveien 7	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
8626 MO I RANA	**Eiere:**	Sander Nikolai Jensen Johansen		
Organisasjonsnr: 948 130 106				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Vaktmestertjeneste.

Felles innkjøp av strøm til andelseierne fra 2004.
Strømmåler må avleses ved salg/overdragelse

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

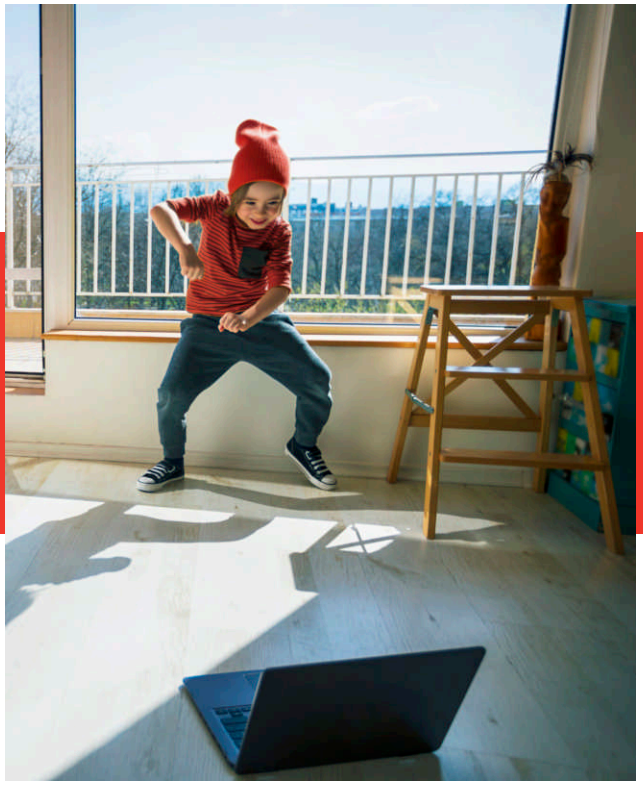
Festetomt (L.A. Meyer A/S) - Utløper 2053
Innglassert balkong

Vask fellesareal utføres av firma fra 2002.

Garasje/motorvarmer tildeles etter ventelisteannsienitet

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

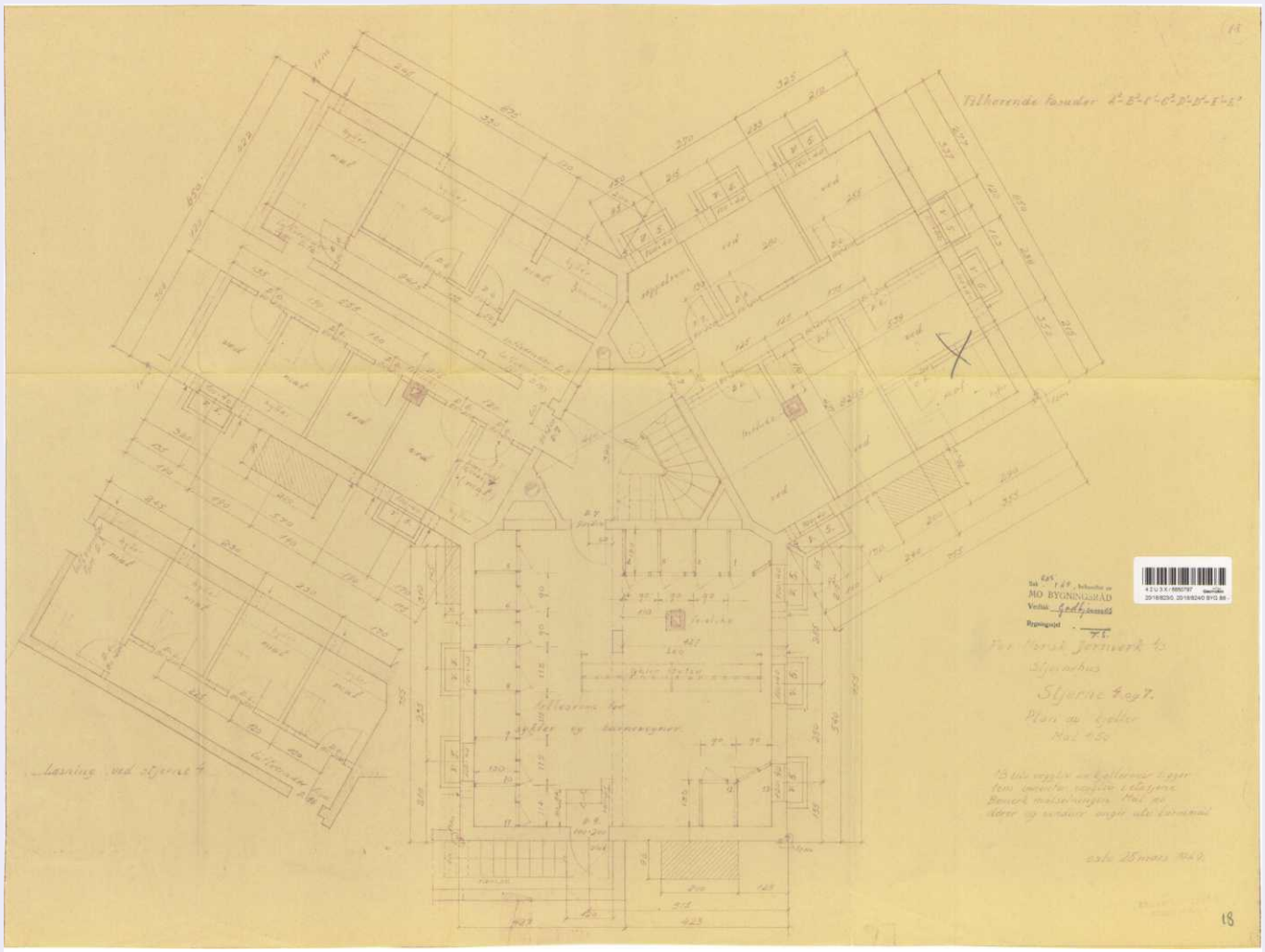
Kundeservice
Våre åpningstider er mandag-fredag kl. 07.00-22.00. Helg og helligdag fra kl. 08.00-21.00. Tlf. 75 43 05 00

Skann QR-kode med din smarttelefon her:

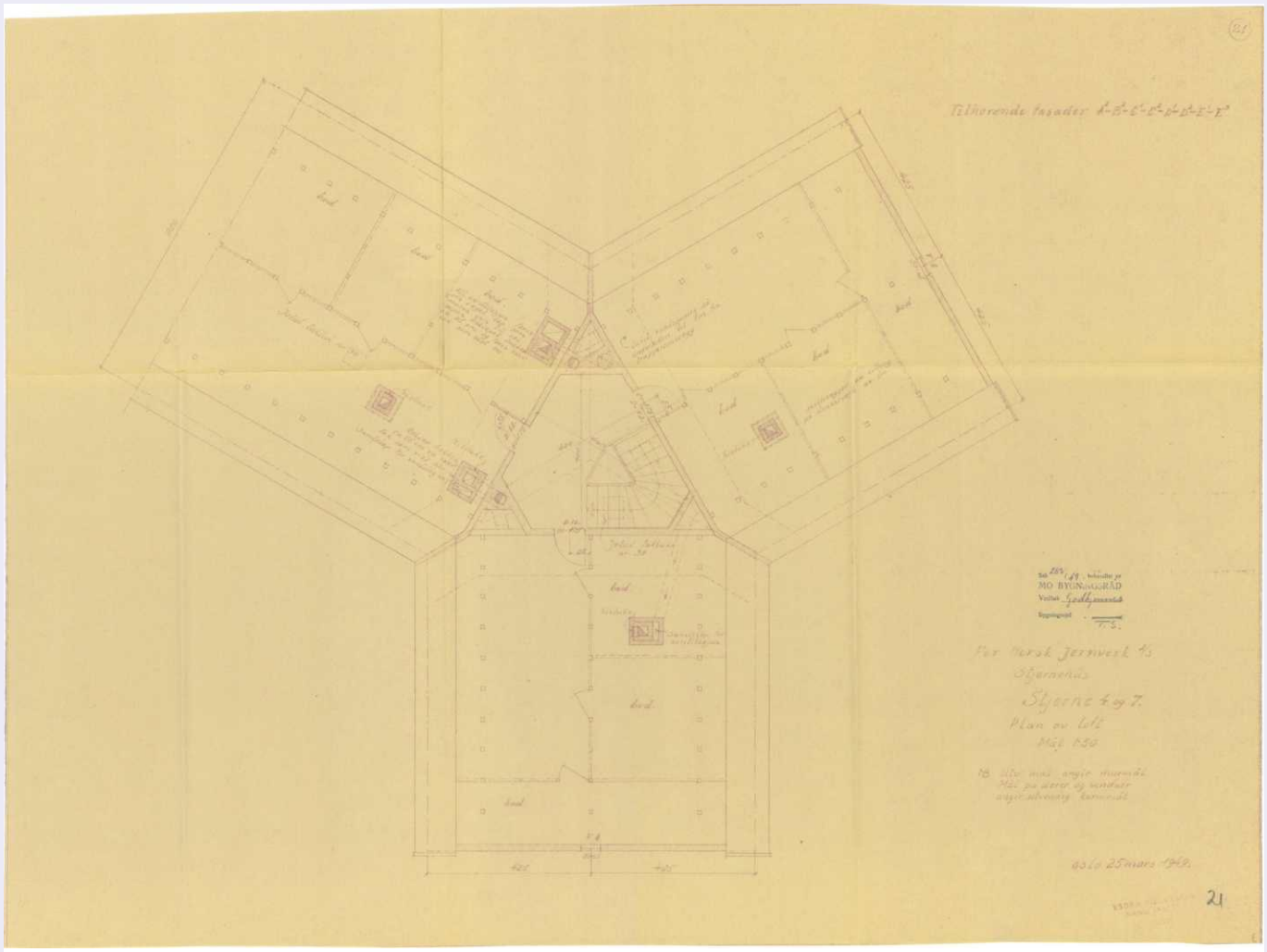
Kontaktskjema

Hjelp til selvhjelp

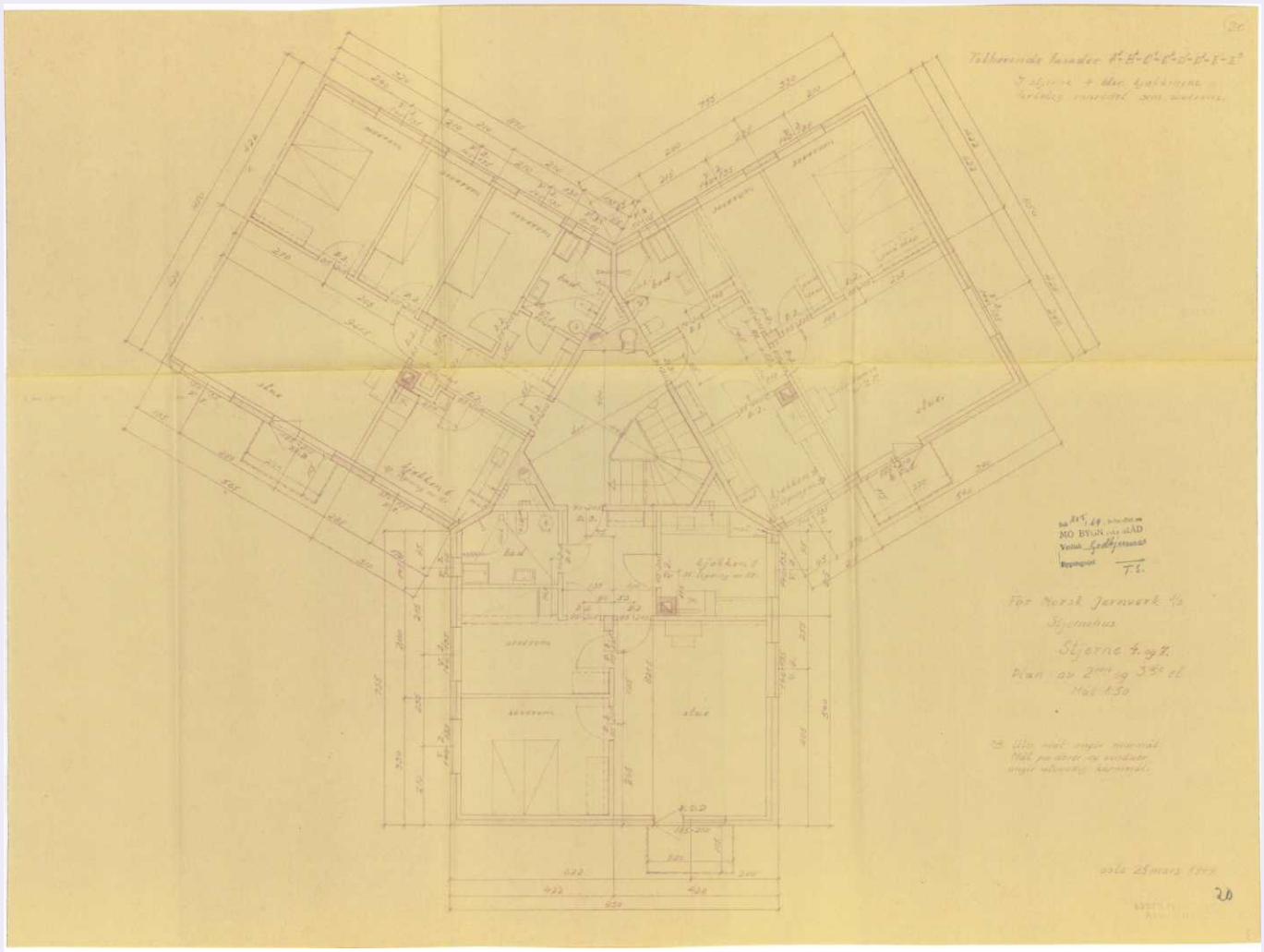
Vedlegg


Tilhørende tomter
MO BYGNINGSRÅD
Sjøgata
Sjøgate 7
Plan av kjeller
Mål 1:50
Løsning ved sjøgate 7
18

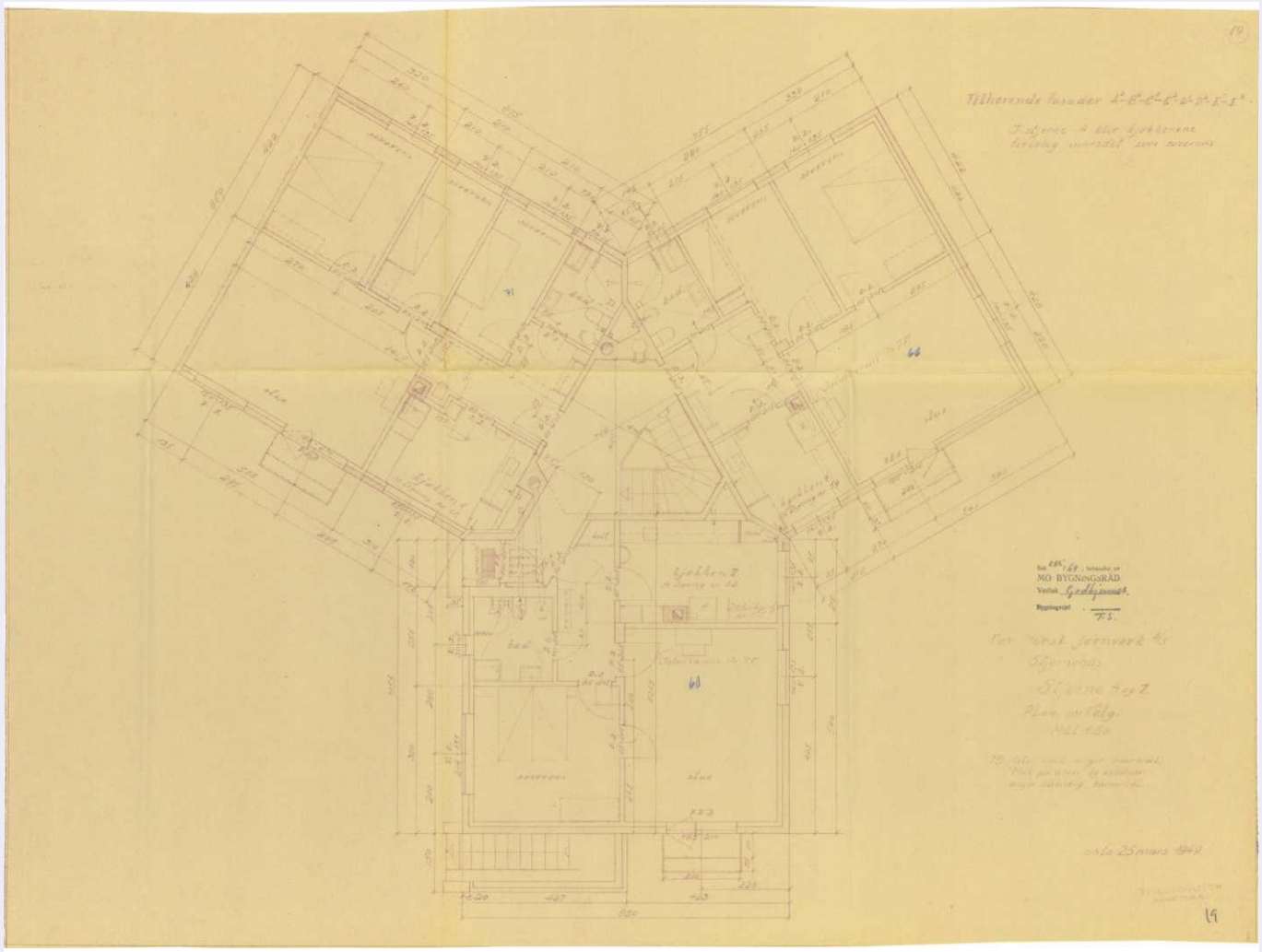
Vedlegg


Tilhørende fasader
MO BYGNINGSRÅD
Godkjennes
Per Norsk Jernverk A/S
Stjernehus
Stjerne 4 og 7.
Plan av Loft
M 1:50
21

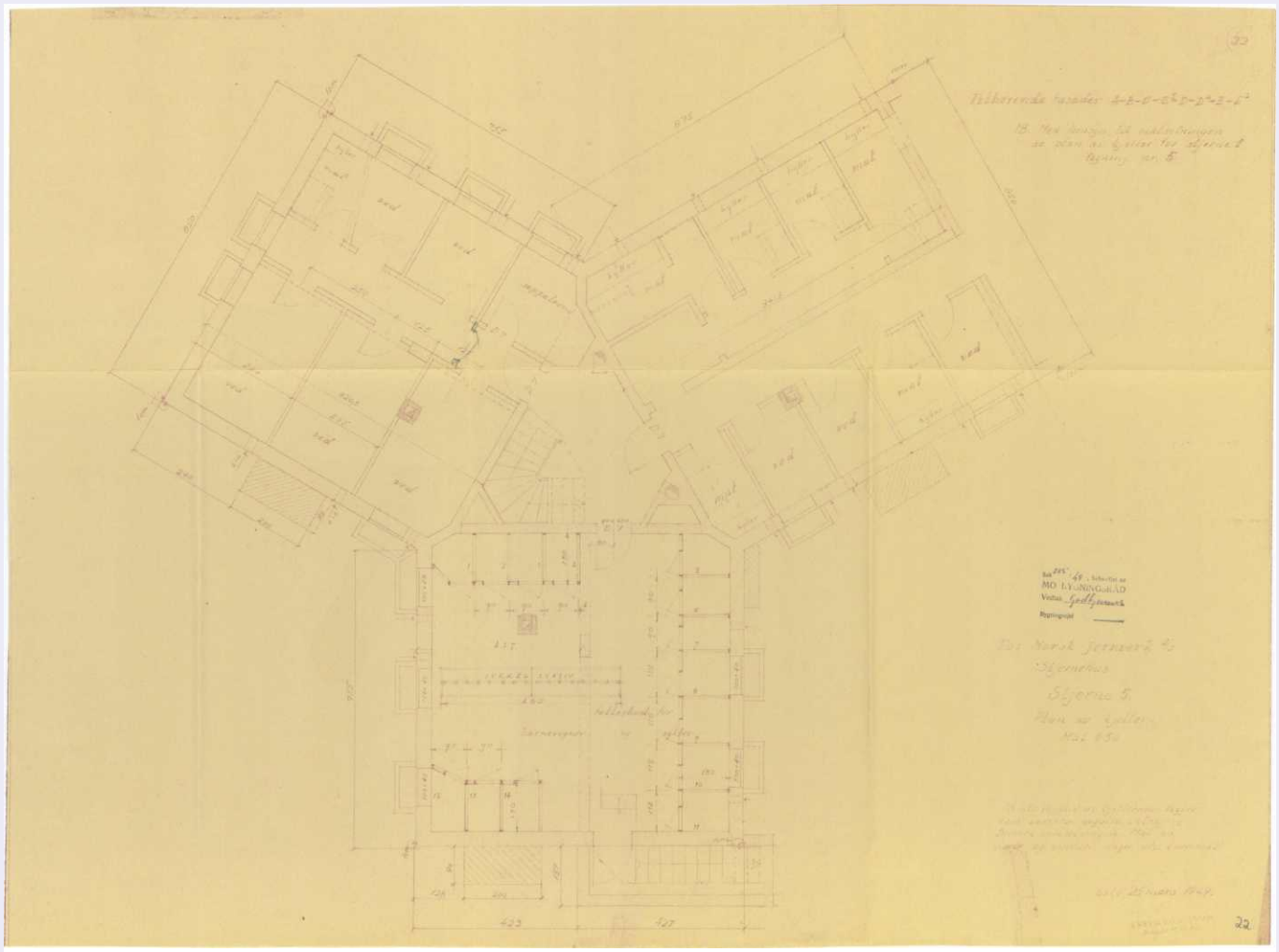
Vedlegg


MO BYGN
For Norsk Jernverk A/s
Sjømenhus
Stjerne 1. og 2.
Plan av 2den og 3dje el
Mål 1:50
oslo 25 mars 1919
20

Vedlegg



Vedlegg



Vedlegg



Tegningsnr. A40-102 | Revisjon nr.
Type tegning: Fasade Sør og Øst
Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen
ARK : stein hamre arkitektkontor as
Helvor Heyerdahlsv. 1
8626 Mo i Rana
Tlf.: 75139563
bjarne.vollan@shaas.no
RI/ UTF : GLØR AS
Myra 11
8603 Mo i Rana
Tlf.: 75121430
sigmund.klougaard@glor.no

Fase: SØKNADSTEGNING
Tiltakshaver: Stjernebygg Borettslag
Prosjektnr.: 202165
Prosjekt: Takoverbygg inngang Stjerneblokkene
Langmoheia, Mo i Rana

Tegningsnr. A40-102 | Revisjon nr.
Type tegning: Fasade Sør og Øst
Gnr/ Bnr/ Fnr: 20/18/823-835
Mål (A3): 1:100
Kart
Dato: 20.05.2021
Sign.: bv
Kontroll
Godkjent

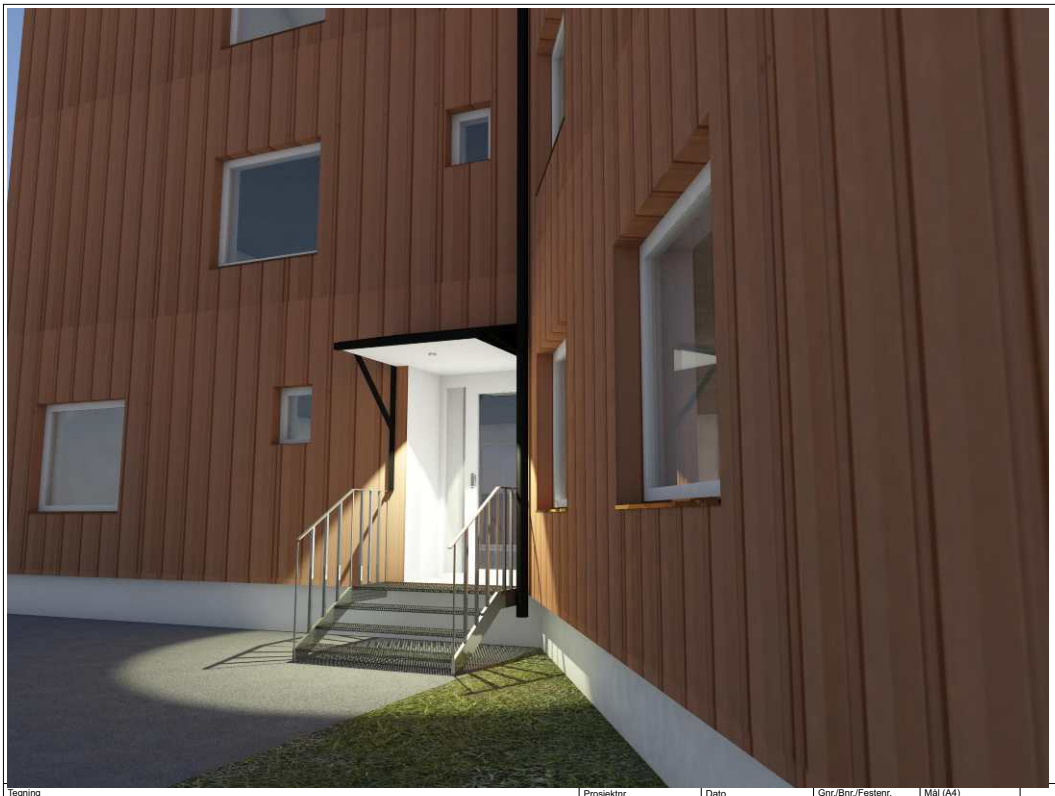
Filnavn: Modell Stjerneblokkene.pln

Rev	Rev Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr

sha arkitektkontor
Mo i Rana Lørenes
sha.no/grafisk-manual-0-3.dwg

Vedlegg


1:100 Fasade Vest
1:100 Fasade Nord
Filnavn: Modell Stjernebloklkene.pln
Rev
Rev Dato
Beskrivelse
Sign
Kontr
Tegningsnr.
A40-101
Revisjon nr.
Type tegning
Fasade Nord og Vest
Lokalisering:
Prosjekteringsgruppen
ARK :
stein hamre arkitektkontor as
Helvor Heyerdahlsv. 1
8626 Mo i Rana
Tlf.: 75128953
bjarne.vollan@shaas.no
RI/
UTF :
GLØR AS
Myra 11
8610 Mo i Rana
Tlf.: 75121430
sigmund.klougaard@glor.no
Fase
SØKNADSTEGNING
Tiltakshaver
Stjernebygg Borettslag
Prosjektnr.
202165
Prosjekt
Takoverbygg inngang Stjerneblokkene
Langmoheia, Mo i Rana
Tegningsnr.
A40-101
Revisjon nr.
Type tegning
Fasade Nord og Vest
Gnr/ Bnr/ Frir
20/18/823-835
Mål (A3)
1:100
Kart
Dato
20.05.2021
Sign.
bv
Kontroll
Godkjent
Mo i Rana
Lørenes
sha
arkitektkontor



Tegning
Illustrasjon 2
Takoverbygg inngang Stjerneblokkene
Adresse 0000 Sted
Filnavn: Modell Stjerneblokkene.pln

Prosjektnr.	Dato	Gnr./Bnr./Festenr.	Mål (A4)		
202165	**20.05.2021**	**20/18/823-835**			
Fase	Sign.	Kontroll	Godkjent	Tegningsnr.	
SØKNADSTEGNING	**bv**			**A40-104**	

Lørenskog
Mo i Rana
arkitektkontor



Tegning **Illustrasjon 1** **Takoverbygg inngang Stjerneblokkene** **Adresse 0000 Sted** Filnavn: Modell Stjerneblokkene.pln	Prosjektnr. **202165**	Dato **20.05.2021**	Gnr./Bnr./Festenr. **20/18/823-835**	Mål (A4)		Lørenskog Mo i Rana arkitektkontor
	Fase **SØKNADSTEGNING**	Sign. **bv**	Kontroll	Godkjent	Tegningsnr. **A40-103**	

4 2 U 3 T / 6850793 Geomatikk
20/18/823, 20/18/824 BYG B1 - Ferd

TS/IS

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

Herved bevitnes at det av A/S Norsk Jernverk under 18. juli 1949 anmeldte byggearbeid, oppføring av stjerne 4-7 (blokk II), er oppført under lovmessig tilsyn (jfr. §§ 136, 142 og 153 i bygningslov av 22. februar 1922).

Ved avsluttende synsforretning den 13. september 1951 er det ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.

MO BYGNINGSKONTROLL, 15. september 1951.

T. Hovig (sign.)
bygningssjef.

Tor Strand
bygningskontrollör
(sign.)

Gjenpart sendes ing. Per Gulbransen A/S til underretning.

MO BYGNINGSKONTROLL, 15. september 1951.

Tor Strand
bygningskontrollör

TS/IS

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

Herved bevidnes at det av A/S Norsk Jernverk under 18. juli 1949 anmeldte byggearbeide, oppføring av stjerne 1-4 (blokk 1) er oppført under lovmessig tilsyn (jfr. §§ 136, 142, og 153 i bygningslov av 22. februar 1924).

Ved avsluttende synsforretning den 13. september 1951 er det ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.

MO BYGNINGSKONTROLL, 15. september 1951.

T. Hovig (sign.)
bygningssjef.

Tor Strand
bygningskontrollör
(sign.)

Gjenpart sendes ing. Per Gulbransen A/S til underretning.

MO BYGNINGSKONTROLL, 15. september 1951.

Tor Strand
bygningskontrollör

RANA KOMMUNE

4 2 i M S / 6835924 Geomatikk
20/18/823 BYG B1 - Ferdigattest

FERDIGATTEST

(Plan- og bygningslovens prg. 99 nr 1)

Arbeidssted	Stjerneveien , 8600 Mo i Rana
Gnr / bnr / fnr	20/18/823-835
Arbeidets art	Skifte av taktekke og skifte av balkonger (132 stk)
Bygningens art	Boliger
Byggherre	Stjernebygg Borettslag
Byggemelder	Nordland Teknikk A/S
Ansvarshavende	Nordland Teknikk A/S

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

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

Merknader:

Tilknyttet offentlig vann/kloakk:
Vannmåler:
Byggestart: 01.07.98
Areal:

RANA BYGNINGS- OG BOLIGKONTOR. 05.02.98

Jan-Arild Sørvik
bygningskontr.

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

RANA KOMMUNE

SANDBERG ILDFAST DRIFT AS
Verkstedløypa 29
8626 MO I RANA

Mo i Rana, 13.06.2019

Saksnr.-dok.nr.	Arkivkode	Avd/Saksb	Deres ref.
2019/181-4	18/20	BSAK/TLI	

Ferdigattest - piperehabilitering - Stjerneveien 1-13 , Langmoheia 4-10

Vi viser til søknad om ferdigattest for piperehabilitering, som vi mottok 22.mai 2019.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtak er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10, første og andre ledd.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 05.februar 2019.

Byggverket eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl. Kapittel 20.

Du kan klage på vedtaket
Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak@rana.kommune.no eller per post til Rana kommune, Pb 173, 8601 Mo i Rana. Husk å oppgi saksnummer på saken du klager på.

Har du spørsmål?
Kontakt saksbehandler på tlf. 75 14 52 56. Husk å ha saksnummer lett tilgjengelig.

Med hilsen
Byggesak

Jan-Terje Strandås
seksjonsleder

Trude Lillevik
saksbehandler

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

Kopi til:
STJERNEBYGG BORETTSLAG Thora Meyers gate 9 8622 MO I RANA

Rana kommune

stein hamre arkitektkontor as
Halvor Heyerdals vei 1
8626 Mo i Rana

Mo i Rana, 30.06.2021

Saksnr.-dok.nr.	Arkivkode	Avd/Saksb	Deres ref.
2021/434-3	20/18/823	BSAK/TOBRE	

Tillatelse - Skjermtak over inngangspartiet - Stjerneveien 1-13 og Langmoheia 2-10 - 20/18/823 m/flere

Dere får lov til å montere skjermtak over inngangspartiene til stjerneblokkene.

Tillatelsen gjelder i 3 år fra den er gitt. Hvis arbeidet ikke er startet opp innen 3 år, eller det stopper opp i mer enn 2 år, er ikke tillatelsen gyldig lenger. Disse fristene kan ikke forlenges.

De som står som ansvarlige har ansvaret for at regelverket blir fulgt.

Dette må dere gjøre når arbeidet er ferdig
Når dere er ferdig med arbeidene må dere søke om ferdigattest. Søknaden sender dere til oss.

Sammen med søknaden må dere sende oss

- oppdatert gjennomføringsplan som viser at dere som ansvarlig søker har mottatt alle samsvarserklæringene
- oppdaterte tegninger hvis dere har gjort mindre endringer. På tegningene må det være tydelig hva som er endret

Adresse:
Rådhusplassen 2
Postboks 173,
8601 Mo i Rana

Telefon:
Sentralbordet +47 75 14 50 00

E-post: postmottak@rana.kommune.no
Internett: www.rana.kommune.no

Organisasjonsnummer:
872 418 032

Disse tegningene har vi lagt til grunn for tillatelsen:

Tegning	Tegningsnr.	Tegningsdato	Revisjonsnr.	Revisjonsdato	Utgår
Situasjonsplan	A21-001	20.05.2021			
Fasade nord og vest	A40-101	20.05.2021			
Fasade sør og øst	A40-102	20.05.2021			
Illustrasjon 1	A40-103	20.05.2021			
Illustrasjon 2	A40-104	20.05.2021			
Snitt	A30-101	20.05.2021			
Snitt takoverbygg	A30-102	20.05.2021			

Tillatelsen og de godkjente tegningene skal alltid være på byggeplassen.

Forandring i planene?
Dere kan gjøre små forandringer uten at dere behøver å søke om det, men noen endringer må dere søke om. Ta kontakt med oss hvis dere er usikre.

Hvem har ansvaret for hva?
Som ansvarlig søker har dere ansvaret for at det er erklært ansvarsrett for alle ansvarsområdene. Det er også deres oppgave å samordne de som prosjekterer, utfører og de som eventuelt skal kontrollere arbeidet.

De som har tatt på seg ansvaret for å prosjektere og å utføre arbeidet er ansvarlige for å oppfylle kravene i byggteknisk forskrift.

Disse firmaene har ansvar for arbeidene:

Firma	Funksjon/tiltaksklasse/ansvarsområde
stein hamre arkitektkontor as	SØK/1/ Ansvarlig søker PRO/1/ Arkitektur
Glør AS	PRO/1/ Konstruksjonssikkerhet: Skjermtakets konstruksjon i stål. UTF/1/ Montering av bærende metall- eller betongkonstruksjoner: Montering av skjermtaket

Våre vurderinger
Søknaden gjelder takoverbygg over trapp ved inngangsparti i Stjernebygg sin blokkbebyggelse. Dette for å skjerme trappeadkomst inn til blokkbebyggelsen og hindre eventuelle skader som følge av is og snøopplag på trappene.

Søker har begrunnet manglende nabovarsling med at: *«Naboens/gjenboerens interesser ikke berøres i vesentlig grad av tiltaket. De fleste av skjermtakene vil monteres uten innsyn fra naboer og gjenboere ettersom inngangspartiene ligger stort sett skjermet fra nabobebyggelsen. I tillegg vil ikke tiltaket være berørt av omfattende sikkerhetstiltak, riggplass eller støy ettersom montasjen på hvert enkelt inngangsparti er såpass liten og enkel. Skjemtakene er planlagt som ferdige moduler uten store tilpasninger på plassen. Dette samlet mener vi gir en god begrunnelse for unntak av nabovarsling.»*

Vi vurderer at tiltaket er godt tilpasset stjernebebyggelsen og vil være med på å øke sikkerheten for beboerne vinterstid. Takskjermingen vil ikke bidra til å økt bebygd areal eller bruksareal. Vi vurderer at det kan gis tillatelse å gjennomføre omsøkt tiltak.

Faktura
Vi sender faktura for saksbehandlingen til STJERNEBYGG BORETTSLAG. Fakturaen viser hva dere betaler for.

Dere kan klage på vedtaket
Fristen for å klage er 3 uker fra dere mottok dette brevet. Hvis dere velger å klage, må dere sende klagen på e-post til postmottak@rana.kommune.no eller i posten til Rana kommune, postboks 173, 8601 Mo i Rana. Husk å merke klagen med saksnummer 2021/434.

Klagen må være skriftlig og underskrevet. I klagen må dere

- skrive at det er en klage
- skrive hvilket vedtak dere klager på
- begrunne hvorfor dere klager
- skrive tydelig hvilke endringer dere ønsker

Hvis dere har nye opplysninger som dere mener vi ikke kjenner til, er det viktig at dere tar med disse også.

Dere har rett til å se dokumentene i saken
Ta kontakt med oss hvis dere ønsker å se saksdokumentene.

Aktuelt regelverk
- vedtak, se plan- og bygningsloven § 21-4
- krav til planlegging og gjennomføring av arbeidene, se byggteknisk forskrift (TEK17)

Adresse:
Rådhusplassen 2
Postboks 173,
8601 Mo i Rana

Telefon:
Sentralbordet +47 75 14 50 00

E-post: postmottak@rana.kommune.no
Internett: www.rana.kommune.no

Organisasjonsnummer:
872 418 032

- krav til søknad og saksbehandling, se byggesaksforskriften (SAK10)
- vedtak og klage, se forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav b og § 28
- innsyn i dokumentene, se forvaltningsloven § 18

Regelverket finner dere på lovdata.no.

Har dere spørsmål?
Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 75 14 52 21 eller på e-post postmottak@rana.kommune.no. Husk å merke e-posten med saksnummer 2021/434.

Dere finner mer informasjon på hjemmesiden vår www.rana.kommune.no.

Med vennlig hilsen

Jan-Terje Strandås	Tone Breirem
seksjonsleder	saksbehandler
seksjon for byggesak	75 14 52 21

Brevet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.

Kopi til:

STJERNEBYGG BORETTSLAG	Postboks 1013	8602	MO I RANA

RANA KOMMUNE

SANDBERG ILDFAST DRIFT AS
Verkstedløypa 29
8626 MO I RANA

Mo i Rana, 04.02.2019

Saksnr.-dok.nr.	Arkivkode	Avd/Saksb	Deres ref.
2019/181-2	18/20	BSAK/TLI	

Tillatelse - piperehabilitering - Stjerneveien 1-13 , Langmoheia 4-10

Kommunen gir tillatelse til søknad om piperehabilitering mottatt 15.01.2019 , jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3.

Den ansvarlige for tiltaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Det må ikke utføres arbeid utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Denne tillatelse, herunder de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen. Eventuelle endringer må omsøkes og godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Ansvar
Ansvarlig søker skal samordne de ansvarlige prosjekterende, utførende og kontrollerende, og påse at alle oppgaver er belagt med ansvar.

Erklærte ansvarsretter

Foretak	Funksjon/Tiltaksklasse/Ansvarsområde
Sandberg Ildfast AS	SØK, PRO, UTF / kl.1/ piperehabilitering

Søknaden
Det søkes om piperehabilitering, endring av teknisk installasjon, for eldre piper i borettslag som består av blokker i 3 etasjer samt loft.

Naboforhold og andres kommentarer
Tiltaket er ikke nabovarslet.

Uttalelse fra andre myndigheter
Ikke relevant for tiltaket. Om det byttes ildsted skal dette meldes til Brann- og Redningstjenesten i Rana.

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

Gjeldene plangrunnlag
Eiendommen omfattes av reguleringsplan 2009 for Kvartal 76 – 77 vedtatt 08.12.1951 med formål bolig.

Oppsummering og konklusjon
Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket. Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner kommunen at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Art	Sakstype	Fast pris	m²-pris	Ant. m²	Merknader	Beløp
Saksbehandling Gebyrhenvisning	§ 20-3 pkt.3.1.1.f + §5	3000,00			Piperehabilitering – jf.§ 5 ved flere tiltak i samme søknad belastes det for to tiltak	6 000,00
Rabatt ved komplett søknad Gebyrhenvisning	§15				10 % rabatt på basisgebyret ved komplett søknad første innsendelse	-300,00
Totalt gebyr						**5 700,00**

Fakturamottaker:
STJERNEBYGG BORETTSLAG Thora Meyers gate 9 8622 MO I RANA

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Informasjon om klageadgang
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Nordland. Klagen sendes Rana kommune. Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem til deg. Ved elektronisk underrettelse vil fristen løpe fra da vedtaket var tilgjengelig i din elektroniske postkasse. Ansvar og risiko ved igangsetting av tiltak før klagefristen er utgått og eventuell klage er ferdig behandlet av fylkesmannen påhviler tiltakshaver.

Med hilsen
Byggesak

Jan-Terje Strandås
seksjonsleder

Trude Lillevik
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.

Kopi til:
STJERNEBYGG BORETTSLAG Thora Meyers gate 9 8622 MO I RANA

Utskriftsdato: 21.05.2026

Rana kommune

Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana
Telefon: 75 14 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rana kommune

Kommunenr.	1833	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	18	**Festenr.**	823	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Stjerneveien 7, 8626 MO I RANA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KDP2013
Navn	Kommunedelplan for Mo og omegn
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/4672/KDP2013_bestemmelser_retningslinjer_rev2016.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 391 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 4 416 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #2 **KPBestemmelseHjemmel** fysisk utforming av anlegg
	Delareal 4 416 m^2 **KPHensynsonenavn** H910 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

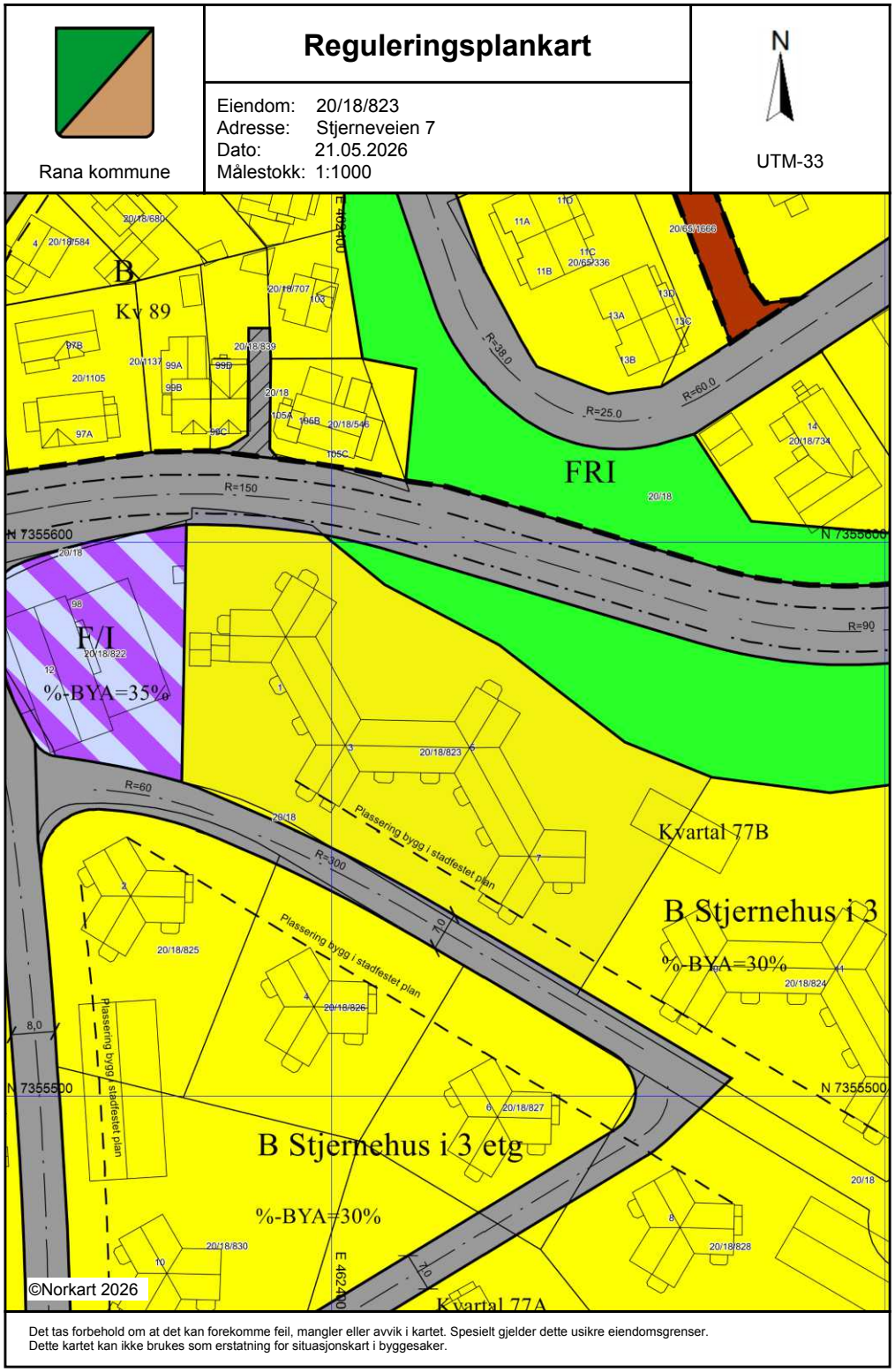
Delareal	25 m^2
Arealbruk	Forretninger,Nåværende
Områdenavn	FO

Delareal	4 416 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#4
KPBestemmelseHjemmel	krav vannforsyning, avløp, veg og annen transport

Reguleringsplaner

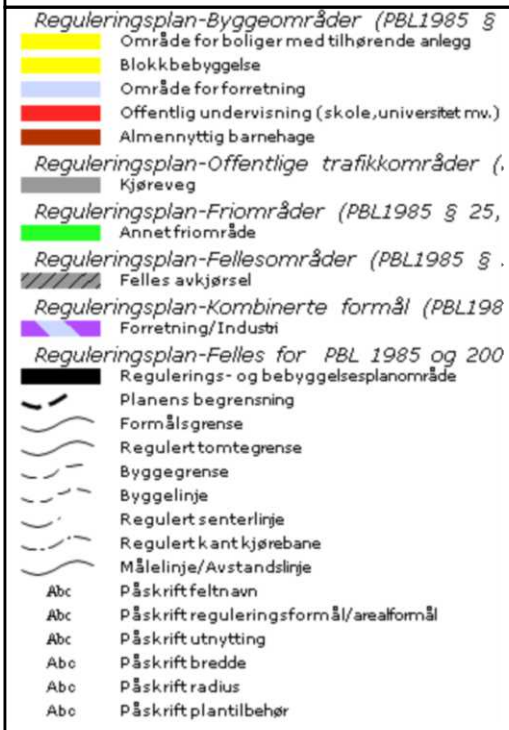
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2009
Navn	Kvartal 76 og 77
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.12.1950
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/6888/2009_bestemmelser%20rev.%2014.06.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 318 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B Stjernehus i 3 etg
	Delareal 98 m^2 **Formål** Kjørevei



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



RANA KOMMUNE
seksjon for kart og arealplan

Plannr.
2005, 2006, 2007, 2009, 2010, 2030, 2034

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLANER FOR SENTRUMSNÆRE OMRÅDER (PLAN 2005, 2006, 2007, 2009, 2010, 2030 OG 2034)

Bestemmelser datert: 23.02.96
Sist revidert: 14.06.23

---

§ 1
GENERELT

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

Reguleringsformål. Følgende reguleringsformål inngår:

BYGGEOMRÅDER	Boliger	BO
	Forretninger	FO
	Kontor	K
	Industri	IND
	Offentlige bygninger	OFF
TRAFIKKOMRÅDER	Kjørevei	navn/nr
	Gang/sykkelvei	G/S
	Fortau	F
	Parkering	P
FRIOMRÅDER	Park, lekeområde, gangsti	FRI

§ 2
BYGGEOMRÅDER
a. Områder for boliger.

Byggehøyder	Bebyggelsen kan kvartalsvis være 1 eller 2 etasjer der ikke annet er angitt på plankartet.
Gesimshøyde	Gesimshøyde (høyde fra ferdigplanert terreng til skjæringslinjen mellom utvendig vegg og takflate) må ikke overstige h.h.v. 4,5m. og 6,5 m. for hus i h.h.v. 1 og 2 etasjer.
Mønehøyde	Mønehøyden (høyde fra ferdigplanert terreng til høyeste punkt på taket) må ikke overstige h.h.v. 7,5m. og 9 m. Ved terrengets høyeste nivå langs muren må høyden fra ferdig terreng til murkrone ikke overstige 60 cm.
Takform	Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 15 - 30 grader.
Garasjer	For hver boenhet (leilighet) skal det være garasjeplass for minimum 1 bil. Dersom det ikke søkes om byggetillatelse for garasje samtidig med byggetillatelse for boliger, skal situasjonsplanen likevel vise minimum 1 garasje for hver boenhet, og disse medtas når utnyttelsesgraden beregnes. Garasjer kan ha en grunnflate 50 m^2. Når det gjelder antall biloppstillingsplasser totalt skal kommunens parkeringsvedtekter gjelde. Situasjonsplan skal vise plasseringen. *(rev. 20.07.2021, jf. mindre reguleringsendring)*
Tomte-utnyttelse	Tomtene kan bebygges med inntil 30% av nettoarealet, inklusive frittliggende garasjer o.l. Bruk og opparbeidelse av den ubebygde delen av tomta skal fremgå av situasjonsplanen. Det skal finnes gode utendørs oppholdsarealer for beboerne. Uteoppholdsarealene skal ha en slik form, størrelse og plassering at de kan tilpasses endringer i beboersammensetningen. *(rev. 20.07.2021, jf. mindre reguleringsendring)*

b. Områder for forretnings- og kontorbebyggelse (eventuelt bolig), eventuelt med tilliggende håndverk og lettere industri.

Byggehøyde	I området tillates det oppført bygninger i inntil 2 etasjer. Gesimshøyde (se definisjon under boliger) må ikke overstige 8 meter. Mønehøyde må ikke overstige 11,5 meter.
Tomte-utnyttelse	Bebygd areal BYA skal ikke overstige 35 % av regulert tomt. Hver tomt kan ikke bebygges mer enn at det er sikret tilstrekkelig plass til parkering, av- og pålessing, søppeltømming o.l. Det skal avsettes parkeringsplasser i.h.h.t. de til enhver tid gjeldende parkeringsvedtekter for Rana kommune. Kommunen kan gi tillatelse til at felles areal avsettes for flere eiendommer. Når to eller flere tilstøtende tomteeiere i et kvartal bygger samtidig, kan tomtene bebygges til nabogrense. Ellers gjelder plan- og bygningslovens bestemmelser om avstand til nabogrense.

	Utearealene skal opparbeides og holdes ryddige slik at de etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse eller ulempe for andre i området.
Industri	Kommunen kan forby industri som etter kommunens skjønn kan være til sjenanse for omgivelsene.
Boliger	I områder for kontor- og forretningsbebyggelse kan boliger tillates etter nærmere vurdering. Boliger kan bare tillates når boligfunksjonen ikke er til vesentlig ulempe for virksomhetene i nabolaget, og virksomhetene i nabolaget er av en slik art at de ikke er til hinder for å oppnå bokvalitet og godt bomiljø.

§ 3
FRIOMRÅDER

Bruk	I områdene tillates det opparbeidet lekeplasser, akebakker, gangstier o.l.
Vegetasjon	Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Nødvendige inngrep i
Inngrep	terreng og vegetasjon ved fremføring av va-ledninger, gangstier o.l. skal tilsåes og beplantes. 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).

§ 4
FELLESBESTEMMELSER

Situasjons-plan	Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan som nøyaktig viser hvordan bebyggelsen plasseres og hvordan tomta tenkes opparbeidet. Eventuell forstøtningsmurer skal angis i planen. Planen skal også vise garasjeplassering og biloppstillingsplass.
Avkjørsler	Avkjørsler skal krysse tomtegrensa i samme høyde som vegkanten har der avkjørselen starter.
Oppfylling	Det tillates ikke oppfylling av tomter og friareal utover det som er forutsatt i planen.
Tilpasning	Ny bebyggelse skal i dimensjoner, materialbruk og fargesetting ta hensyn til den øvrige bebyggelsen i området.

Disse bestemmelsene ble vedtatt av
Rana Kommunestyre den 12.11.96
som sak nr. 99/96

Frank Handå
fung. teknisk sjef

Tilleggsbestemmelser for plan 2005 (mindre reguleringsendringer)		
endr.nr	vedtatt	gjelder:
49	6.12.2000	Normohøgda 1 og Biskop Bangs gate 17 og 19 – endring BYA.
51	6.11.2002	Bestemmelse for sikringssone for hovedkloakken til Mo Industripark: Søknads- og meldepliktige tiltak jfr. pbl §§ 84-86a og § 93, som innebærer bygging, graving, spunting, sprengning eller andre terrenginngrep, må ikke planlegges eller iverksettes uten at Mo Industripark er varslet.

Tilleggsbestemmelser for plan 2010 (mindre reguleringsendringer)		
endr.nr	vedtatt	gjelder:
12	6.11.2002	Bestemmelse for sikringssone for hovedkloakken til Mo Industripark: Søknads- og meldepliktige tiltak jfr. pbl §§ 84-86a og § 93, som innebærer bygging, graving, spunting, sprengning eller andre terrenginngrep, må ikke planlegges eller iverksettes uten at Mo Industripark er varslet.

ambita

Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Rana	1833	-	20	/	18	/	823	/	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

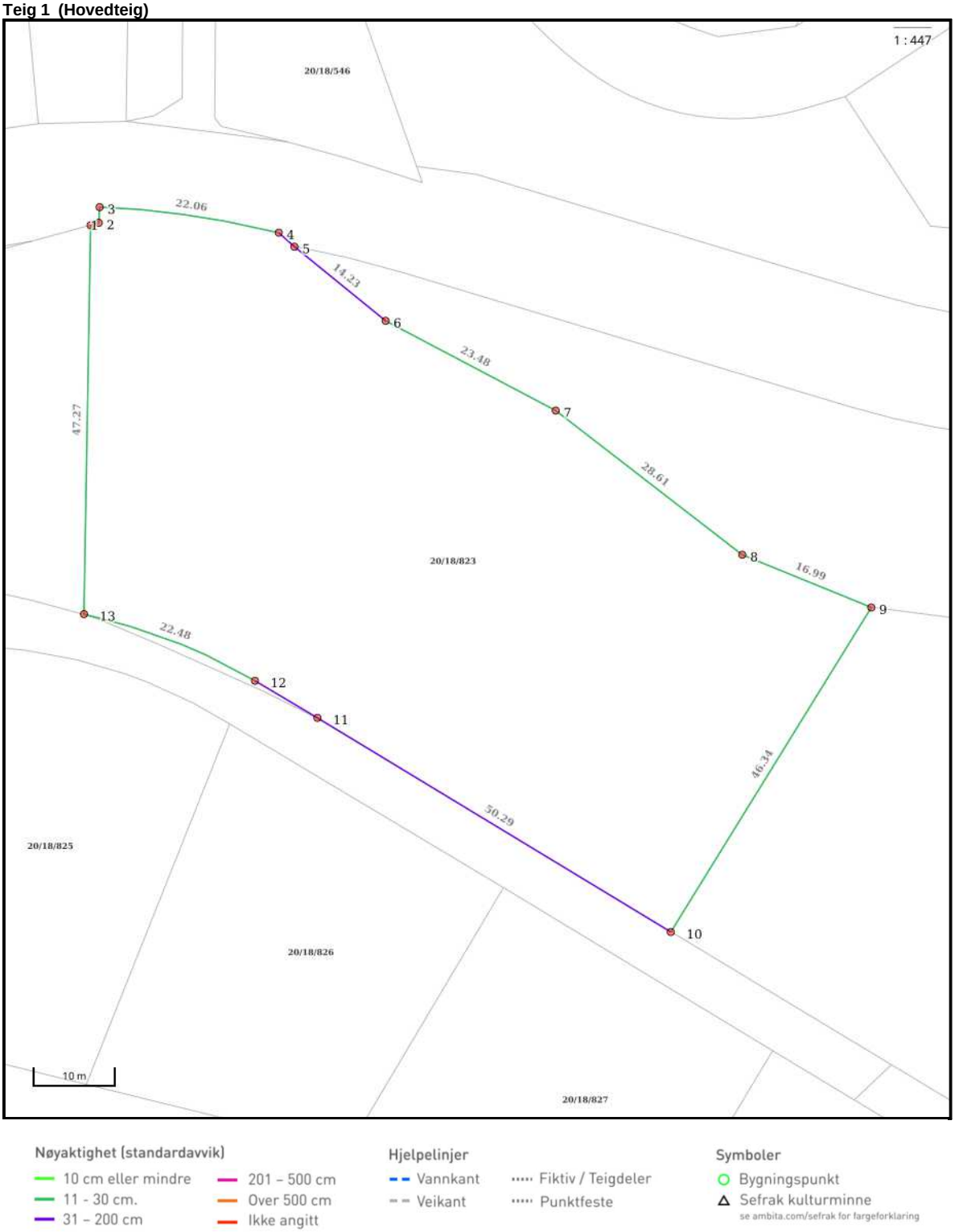
Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg

Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 4 416,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 355 604,02	462 373,72	1,05m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 355 604,29	462 374,73	1,95m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 355 606,24	462 374,76	22,06m	Terrengmålt: Totalstasjon	13	103,96	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 355 603,07	462 396,55	2,57m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 355 601,44	462 398,54	14,23m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 355 592,43	462 409,55	23,48m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	7 355 581,50	462 430,33	28,61m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	7 355 563,98	462 452,95	16,99m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	7 355 557,64	462 468,71	46,34m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	7 355 518,22	462 444,34	50,29m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	7 355 544,16	462 401,26	8,79m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	7 355 548,70	462 393,73	22,48m	Terrengmålt: Totalstasjon	13	-67,97	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	7 355 556,76	462 372,85	47,27m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		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.

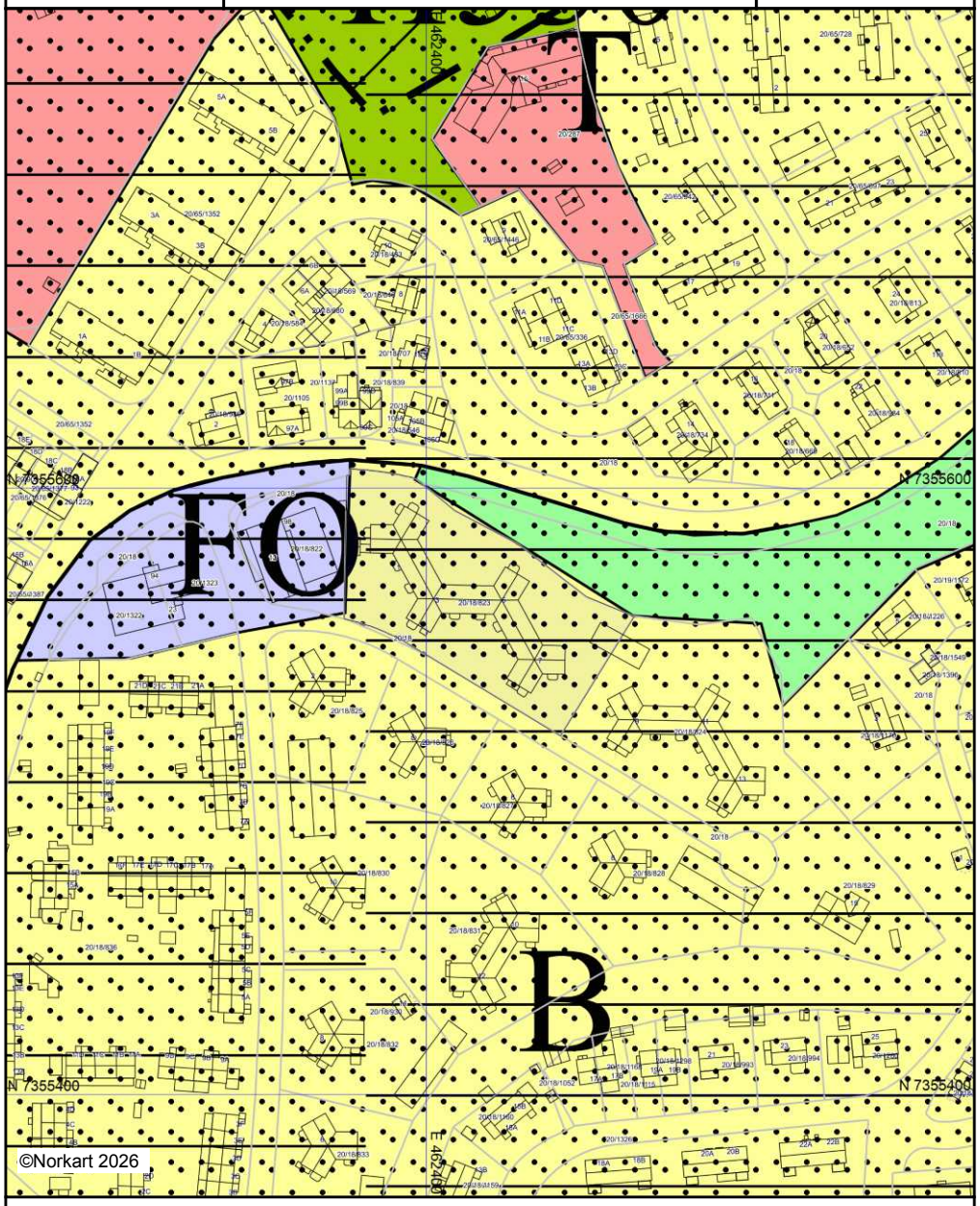
Rana kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/18/823
Adresse: Stjerneveien 7
Dato: 21.05.2026
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.

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.

15. **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

Gratulerer med ny bolig!

Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder 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



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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.

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,14 % (eff. 5,44 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,04 % (eff. 5,24 %).

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

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,24 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.546.337 kr, totalt 3.546.337 kr



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!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 87260142 / Julie Solheim-Jensen, tlf. 414 97 920
Stjerneveien 7, 8626 Mo I Rana
Andelsnr. 30 i STJERNEBYGG BORETTSLAG, org.nr. 948130106, 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 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 87260142
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.06.2026

Julie Solheim-Jensen
Eiendomsmegler MNEF

414 97 920
julie.solheim@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Jernbanegata 15, 8622 MoIRana

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no