

Velkommen til

Engveien 6, 8613 Mo I Rana

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Engveien 6
8613 Mo I Rana

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 500 000,-	**BRA/BRA-i**	74 / 61 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	2 501 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	124 298,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 625 388,-	**Byggeår**	1964
Felleskostnader pr. mnd.	kr	7 270,-		

Energimerke 

Velkommen til Engveien 6!; En praktisk 3-roms andelsleilighet i et veletablert og rolig nabolag på Selfors.

Dette er en leilighet med en arealeffektiv planløsning, beliggende i bygningens 1. etasje. Stuen har plass til en romslig sofakrok og en egen spiseplass, og herfra er det direkte utgang til en innglasset balkong. Balkongen fungerer som et lunt og skjermet uterom som forlenger sesongen. Boligen har to soverom og et praktisk, separat toalettrom, i tillegg til bad med opplegg for vaskemaskin. Oppvarming via fjernvarme bidrar til en komfortabel hverdag. I tillegg er både kabel-TV og internett inkludert i felleskostnadene.

Beliggenheten er familievennlig og trygg, med kort gangavstand til Selfors Idrettspark, skole, barnehager, nærbutikk og sykehuset. For den turglade er det umiddelbar nærhet til skog og mark.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Thomas Nygaard
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

+47 901 49 125
thomas.nygaard@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Engveien 6, 8613 Mo I Rana

Registerbetegnelse
Andelsnr. 196 i AL Ormenget Borettslag, org.nr. 948194309, RANA kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 624 298,-
Prisantydning	kr	2 500 000,-
Andel fellesgjeld	kr	124 298,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 625 388,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 633 288,-

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

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

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

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 7 270,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og
borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av borettslaget.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 29 588 856,- pr 05-05-2026

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

Lånenummer: 82104979234, DNB Bank ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2026: 5.26% pa.
Antall terminer til innfrielse: 59
Saldo per 05.05.2026: 669 570
Andel av saldo: 2 813
Første termin/første avdrag: 31.03.2014 (siste termin 31.12.2040)
3-mnd NIBOR + 0,95%
Innløsing av festetomt

Lånenummer: 82104979218, DNB Bank ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2026: 5.26% pa.
Antall terminer til innfrielse: 19
Saldo per 05.05.2026: 1 696 845
Andel av saldo: 7 128
Første termin/første avdrag: 31.03.2014 (siste termin 31.12.2030)
3-mnd NIBOR + 0,95%
Nye balkonger paddeblokker

Lånenummer: 12125661473, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 17
Saldo per 05.05.2026: 3 502 717
Andel av saldo: 14 714
Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.06.2034)

Flytende rente
Garasjer og vindusskift

Lånenummer: 12134922875, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
133 004
30 122 652
Rentesats per 05.05.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 22
Saldo per 05.05.2026: 3 715 497
Andel av saldo: 15 608
Første termin/første avdrag: 30.12.2017 (siste termin 30.12.2036)
Flytende rente
Konv.byggelån tak, lås, renov.garasjer

Lånenummer: 12137404875, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 25
Saldo per 05.05.2026: 4 911 400
Andel av saldo: 20 632
Første termin/første avdrag: 30.12.2018 (siste termin 30.06.2038)
Flytende rente
Balkongdører, masseutskifting, rehab.gar.

Lånenummer: 12137412223, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 25
Saldo per 05.05.2026: 4 209 768
Andel av saldo: 17 685
Første termin/første avdrag: 30.12.2018 (siste termin 30.06.2038)
Flytende rente
Vindusskift

Lånenummer: 16364598142, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 29
Saldo per 05.05.2026: 4 159 463
Andel av saldo: 17 473
Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.06.2040)

Flytende rente
Garasjer og drenering

Lånenummer: 16367216070, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 54
Saldo per 05.05.2026: 5 774 774
Andel av saldo: 24 259
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.12.2052)
Flytende rente
Vedlikehold, separering vann/avløp

Lånenummer: 16368179705, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 6
Saldo per 05.05.2026: 948 823
Andel av saldo: 3 986
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2028)
Flytende rente
Likviditet

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

Borettslagets regnskap for 2025 viser et overskudd på kr. 2 034 092,-
Borettslaget budsjetterer 2026 med et overskudd på kr. 1 834 836,-

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

Leverandør av forsikring:
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.

Forretningsfører
Helgeland Boligbyggelag, org.nr. 948205149
Postboks 1013, 8602 MoIRana
post@helgelandbbl.no tlf. 75137000
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 61 m²
BRA - e: 3 m²
BRA - b: 10 m²
BRA totalt: 74 m²

Bruksareal fordelt på etasje
3-roms andelsleilighet
Underetasje: 74 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
2
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 i borettslaget er kun tillatt på oppmerkede plasser.

Borettslaget eier/disponerer garasjer. Disse tildeles etter søknad og ansiennitet.

Borettslagets eiendom
Gnr. 99, Bnr. 149, RANA kommune.
Tomtestørrelse 14 376 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Tomten er opparbeidet med plen og prydbusker. Innkjørsel og gårdsplass er asfaltert. Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på fellesarealene. Borettslaget har 4 miljøstasjoner for avfall.

Grensene er oppmålt, men det tas forbehold om at avvik fra faktiske forhold kan forekomme.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunn er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Fuktsikring og drenering:
Drenering er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har grunnmurer av betong på en støpt betongsåle.

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmurer er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Terrengforhold:
Tomten er opparbeidet med plen og prydbusker. Innkjørsel og gårdsplass er asfaltert.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk og avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Tomten er fellesareal for borettslaget.

Byggeår
1964 ifølge kommunen.

Innhold
Eiendommen er en 3-roms andelsleilighet beliggende i en boligblokk. Hele boenheten er plassert i bygningens underetasje.

Underetasje
BRA-i 61 m²: Entré, toalettrom, bad, to soverom, kjøkken og stue.
BRA-e 3 m²: To boder.

Leiligheten har en innglasset balkong på ca. 10 m² med adkomst via en dør fra stuen.

Det er ikke fremvist dokumentasjon eller tinglysing angående disposisjonsretten til bodene. Hvilke boder som tilhører leiligheten er opplyst av eier. I et borettslag kan rettigheten til slike boder potensielt omgjøres av generalforsamlingen, og arealet av bodene kan derfor ha endret seg til et eventuelt neste salg.

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 02.11.1961. Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

Standard
Leiligheten er fra 1964 og har et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet med laminerte skrog og laminerte slette fronter. Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Det er fliser på veggen over benkeplaten og belysning under overskapene. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer: fryser, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenventilatoren har avtrekk ut til den innglassede balkongen, noe som er et avvik fra anbefalt løsning. Gulv i laminat, vegger med malte plater og malt tapet, himling i malt betong.

Bad:
Badet er utstyrt med dusjkabinett, innredning med servant og ett-greps blandebatteri, samt opplegg for vaskemaskin. Tettesjikt er av soilsluk og vinylbelegg. Gulv med belegg, vegger med malte plater, himling med malt himlingsplater. Mekanisk ventilasjon via ventil i vegg. Badet har et oppgraderingsbehov.

Toalettrom:
Toalettrommet er innredet med gulvmontert toalett. Gulv med belegg, vegger med malt mur, himling i malt betong. Mekanisk avtrekk via ventil i vegg.

Overflater:
Gulv: Laminat i stue, kjøkken og soverom. Belegg på bad og toalettrom.
Vegger: Malte plater og malt tapet. Malt mur på toalettrom. Fliser over benkeplate på kjøkken. Malte plater på bad.
Himling: Malt betong. Malt himlingsplater på bad.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av betongdekke. Bygningen har en støpt betongsåle på grunn.

Innvendige dører:
De innvendige dørene er malte fyllingsdører.

Vannledninger:
De innvendige vannledningene er av kobber. Stoppekranen er plassert på badet.

Avløpsrør:
Avløpsrørene er av plast og støpejern.

Ventilasjon:
Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og ventiler i vindu. Badet og toalettrommet har mekanisk avtrekk via ventil i vegg. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut til den innglassede balkongen.

Varmtvannstank:
Leiligheten får varmtvann via fjernvarme.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer og måler er plassert i felles gang. Siste kontroll ble utført i januar 2015. Avvik avdekket ved kontrollen ble utbedret av fagperson i 2025, og saken ble avsluttet av Linea den 14.02.2025.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik.

Lagring:
To boder (Bod 1 og Bod 2) er opplyst å tilhøre leiligheten. Det er ikke fremvist dokumentasjon eller tinglysing angående disponering av bodene. Det bemerkes at rettigheten til slike boder i et borettslag kan endres av generalforsamlingen.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - Underetasje Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen og slukløsningen. Belegget er ikke festet til sluket og har utettheter. Det er lekkasje på avløpsrøret under dusjkabinettet. Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør. En samlet vurdering er gitt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Soveromsvinduet tar i karm ved åpning og lukking.

- Innvendig - Overflater: Det er løs tapet bak radiatoren på soverommet. Det mangler plate bak radiatoren på soverommet.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i soverom, og mellom 10-20 mm innenfor en lengde på 2 meter i stue og soverom. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Innvendige dører: Enkelte dører tar i karm eller terskel ved åpning og lukking. Pakning på terskel har slitasje.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

- Spesialrom - Underetasje Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Toalettrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller

ventil ved dør. Toalettet er ikke tilstrekkelig festet til gulvet, noe som kan medføre bevegelse ved bruk.

- Kjøkken - Underetasje Kjøkken - Overflater og innredning: Det er enkelte hakk i benkeplaten, og endene på platene er ikke forseglet. Det mangler fuger mellom veggflisene og mot benkeplaten. Noen dører tar i skrogene og har løse hengsler.

- Kjøkken - Underetasje Kjøkken - Avtrekk: Avtrekket fra kjøkkenventilatoren avsluttes på den innglassede balkongen. Dette kan medføre opphopning av fukt og lukt på balkongen, og er ikke i henhold til anbefalte løsninger for avtrekk fra kjøkken.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Våtrom - Underetasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er på grunn av bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

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. 1: Selger opplyser om dårlig fall mot sluket på badet. Det er ikke gjort tiltak for å utbedre dette.

Pkt. 7: Høsten 2025 ble det oppdaget fukt i gulvet i fellesarealet ved den ene boden. Borettslagets vaktmester sto for opptørking. Det ble i ettertid merker på gulvet i fellesarealet og i selve boden.

Pkt. 8: Selger viser til tidligere svar om fukt i boden høsten 2025. Borettslagets vaktmester sto for opptørking.

Pkt. 16: Ved eltilsyn i januar 2025 ble det avdekket følgende feil: løs kontakt på kjøkken, samt jordede kontakter uten jordforbindelse i stue, gang og hovedsoverom, montert av tidligere eier. Alle feil ble utbedret av fagperson i 2025. Linea bekreftet at feil var utbedret og avsluttet saken 14.02.2025.

Pkt. 17: Det er utført faglært elektrisk arbeid i leiligheten. I 2024 ble det montert LED-speilbelysning og dobbel stikk med jord samt koblingsboks på badet. I 2020 ble det montert ny kurs til oppvaskmaskin og fryser, utestikk og utelys på veranda med bryter inne på kjøkken, ny stikk og byttet taklampe på hovedsoverom, to nye stikk og byttet taklampe på gjesterom, byttet taklampe på toalettrom, ny 4-veis stikk og ny taklampe i gang, samt to taklamper på kjøkken med comfortbryter. Dokumentasjon foreligger i boligmappa.

Pkt. 26: Selger opplyser om at en nabo i 2. etasje har en hund. Selger har aldri hørt hunden, og eier og hund er mye borte.

Pkt. 28: Borettslaget har fullmakt til å gjennomføre innløsning av festetomt ved Krokveien 1 til Engveien 13, mot Skogveien. Selger har ikke mottatt informasjon om andre prosjekter i borettslaget som kan føre til økte fellesutgifter.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Bygningen har en flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med takpapp.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger i betongkonstruksjon. Ytterveggene er utvendig etterisolert og tekket med fasadeplater.

Vinduer:
Leiligheten har vinduer av tre med 2- og 3-lags isolerglass, og vinduer av PVC med 2-lags isolerglass.

Dører:
Inngangsdøren til leiligheten er en kompakt, laminert ytterdør med kikkehull. Terrassedøren er en malt tredør med 2-lags isolerglassfelt.

Balkonger/terrasser:
Innglasset balkong på ca. 10 m². 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 ligger sentralt i Selforslia, et veletablert og rolig boligområde i Mo i Rana. Her bor du med umiddelbar nærhet til turmuligheter i Selforslia, hvor stiene starter praktisk talt rett utenfor døren. Fra eiendommen er det også gangavstand til alt du trenger i hverdagen.

For familier er beliggenheten ideell, med kun få minutters gange til både Selfors barneskole og Engveien barnehage. Like i nærheten ligger også Selfors Idrettspark med kunstgressbane og aktivitetshall, et naturlig samlingspunkt for barn og unge. Dagligvarehandelen er også en kort spasertur unna.

Området er godt betjent av kollektivtransport, med busstopp ved sykehuset bare et par hundre meter fra boligen. Herfra er det hyppige avganger til Mo i Rana sentrum, som med bil er under ti minutter unna. I sentrum finner du et bredt utvalg av butikker, restauranter, kafeer og kulturtilbud som badeland og idrettshaller.

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
Hovedbygning (boligblokk):
Bygget ble registrert tatt i bruk 15.01.1964. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket. Boligen er oppført ca 1964, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg (innglasset balkong):
Det foreligger ferdigattest for boligblokk, utvidelse og innglassing av balkonger, datert 16.06.2011. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Boligen varmes opp med fjernvarme via vannbåren varme til radiatorer, samt elektrisk oppvarming.

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 D (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Internett- og tv-leverandør
Borettslaget har en kollektiv avtale med Telenor for kabel-TV og internett. Avtalen er «Komplett 10» og inkluderer en Digital T-WE box mini med 100 poeng for valg av kanaler, samt et modem med 10/10 Mbps hastighet. Kostnaden er inkludert i felleskostnadene. Dekoder og modem tilhører leiligheten og skal ikke tas med ved flytting.

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.

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen i opptil tre år dersom andelseieren selv eller nærstående har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan også gis dersom andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

Regulering
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i henhold til Reguleringsplan for området Søsterveien, Selfors (plan-ID 438), vedtatt 16.12.2003.

Eiendommen omfattes også av Reguleringsplan for Selfors i Nord-Rana, vedtatt 29.01.1952 og stadfestet 13.12.1965.

Eiendommen omfattes av Kommuneplankart - Rana kommune. Arealbruken er i planen avsatt til boligformål.

Byggesaker i nærområdet:
- GNR 99, BNR 532 m.fl. (Ormenget borettslag): En situasjonsplan fra 2013 viser planer om riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av nye boligrekker med totalt 30 boenheter. Status for prosjektet er ukjent.

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 597 634,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 390 534,-.

Andel felles formue
kr 7 210,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 05-05-2026

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
Forkjøpsrett avklares slik:
1 - Andelseiere i borettslaget
2 - Felles ansiennitet
2 - Medlem i Helgeland BBL

Frist for å melde forkjøpsretten er 20 dager etter at forretningsfører har fått melding om salget. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

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.

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.

Eier
Randi Grethe Johansen

Heftelser og servitutter

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2,5 % av kjøpesum (inkl. mva). Minimum kr 50 000,-
LO-favør rabatt ung kr 5 000,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 14 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 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 Marius Høgås i MOTAKST AS den 12-05-2026.
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 12.05.2026
Selgers egenerklæring, datert 10.05.2026
Energiattest, datert 15.05.2026
Vedtekter, datert 19.01.2004
Husordensregler, datert 14.05.2014
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2025
Protokoll fra årsmøte 23.04.2026
Bygningstegninger
Matrikkelrapport
Grunnkart
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
If Skadeforsikring, Postboks 240, 1326 Lysaker, tlf. 02400
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

Oppdragsansvarlig
Thomas Nygaard
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 901 49 125
E-post: thomas.nygaard@em1nn.no

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



Stue



Stue


Home
Sweet
Home









Stue og balkong

Plantegning



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

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

ENGVEIEN 6

Nabolaget Selforslia - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Sykehuset Mo		**3 min**
Linje 2, 100, 200, 373		0.2 km
Mo i Rana stasjon		**9 min**
Linje F7		5.5 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll		**11 min**

SKOLER

Selfors barneskole (1-7 kl.)		**4 min**
149 elever, 9 klasser		0.4 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.)		**7 min**
791 elever, 47 klasser		3 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan		**5 min**
1420 elever, 76 klasser		2.7 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

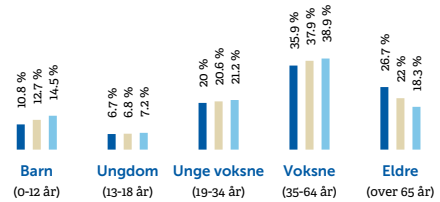
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Selforslia	828	494
Mo i Rana	19 063	9 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Engveien barnehage (1-5 år)		**4 min**
50 barn		0.4 km
Selfors barnehage (1-5 år)		**9 min**
60 barn		0.8 km
Barnehagen Småtroll (1-5 år)		**22 min**
70 barn		1.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Selfors		**6 min**
Post i butikk, PostNord		0.5 km
Rema 1000 Ranenget		**18 min**
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent		1.6 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 92/100

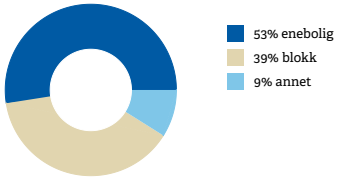
TRAFIKK

Lite trafikk 92/100

SPORT

Selfors Idrettspark		**2 min**
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...		0.2 km
Sagbakken Idrettspark		**5 min**
Ballspill, fotball, friidrett		2.8 km
Feel24 Mo Gruben		**7 min**
Feel24 Mo Ytteren		**8 min**

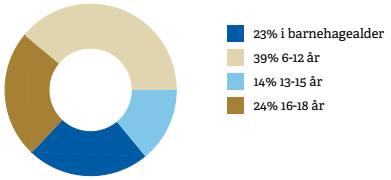
BOLIGMASSE



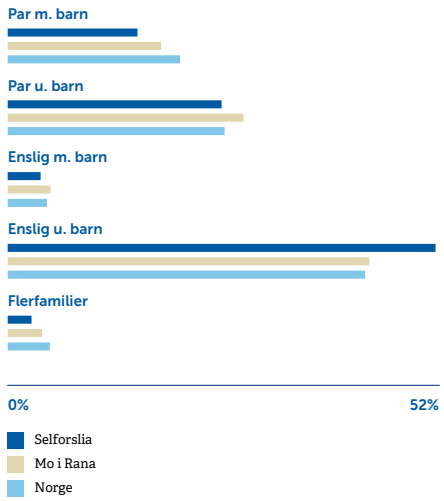
VARER/TJENESTER

AMFI Mo i Rana	**10 min**
Ditt Apotek Ytteren	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



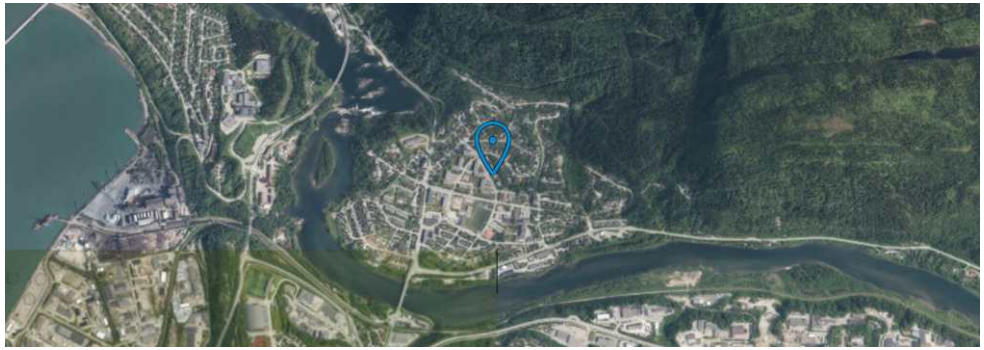
FAMILIESAMMENSETNING

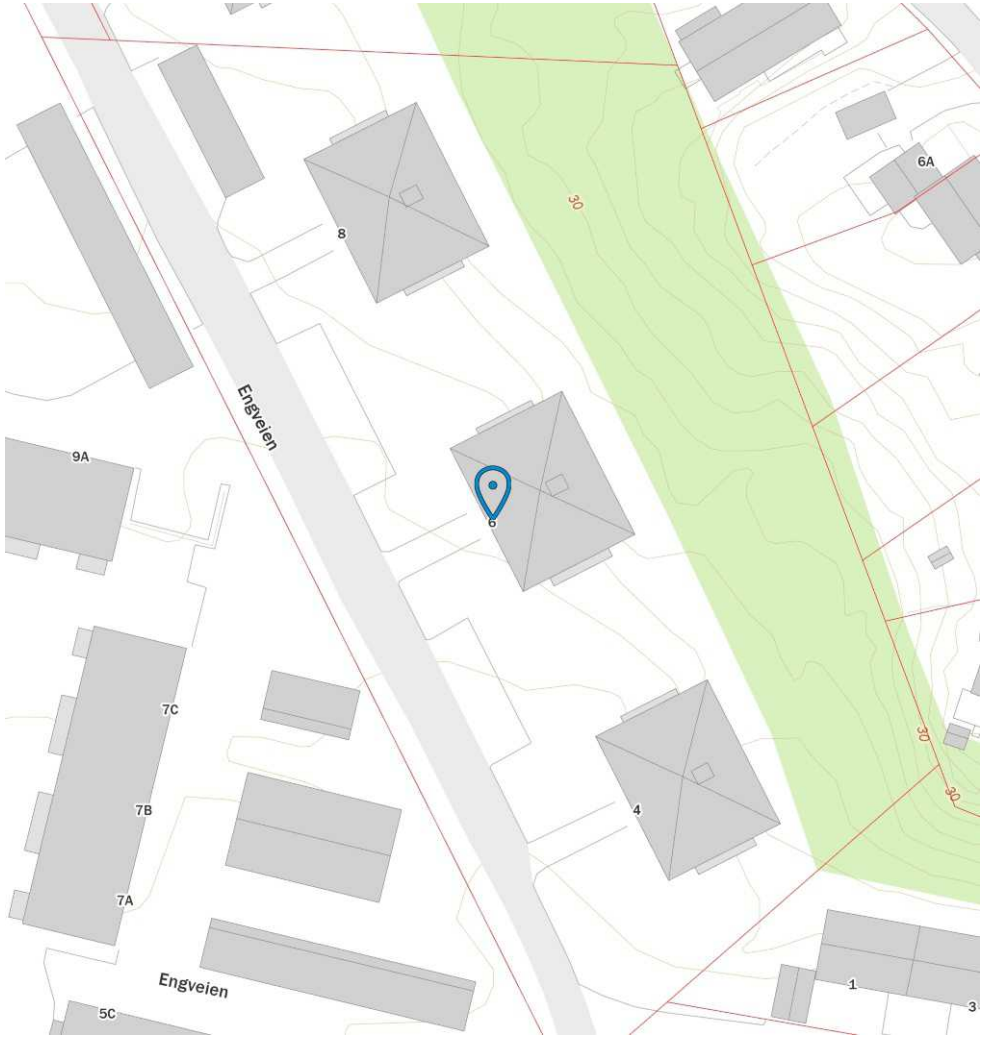


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**31%**	**33%**
Ikke gift	**50%**	**54%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**7%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

bankID SIGNERT 10.05.2026
Johansen, Randi Grethe

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

Randi Grethe Johansen

Boligen

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

Engveien 6
8613 MO I RANA

1833-99/149/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Dårlig fall mot sluket på badet.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, 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?

• **Ja**

Høsten 2025 ble det oppdaget fukt i gulvet i fellesarealet i den ene boden. Vaktmester i borettslaget hadde som oppgave å sørge for opptørking. Vet ikke om andre faglærte var engasjert i den oppgaven. Men ble endel merker på gulvet i ettertid, også på gulvet i selve boden.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Vaktmester hadde oppgave med opptørking etter fukt i fellesareal i den ene boden.

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

• **Ja**

Se tidligere svar om fukt i boden, høsten 2025

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Vaktmester i borettslaget.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

23.01.2025 ble det utført eltilsyn av det elektriske anlegget av tilsynsingeniør i Lina. Der ble det funnet feil.
Kjøkken - løs kontakt.
Stue- flere jordet kontakter hadde tidligere eier fått satt opp, men manglet jordforbindelse.
Gang- jordet kontakt uten jordforbindelse, tidligere eier fptt satt opp.
Hovedsoverom- jordet kontakter uten jordforbindelse, tidligere eier fått satt opp.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Botn

Beskrivelse av arbeidet: Kjøkken-festet løs kontakt over kjøkkenbenken i hjørnet ved vasken. Stue- byttet alle jord kontaktene til uten jording. Gang- byttet jord kontakten til uten jording. Hovedsoverom- byttet alle jord kontaktene til uten jording og festet en ledning. Fikk bekreftelse av Linea at de har fått bekreftelse at feil var utbedret og sak avsluttet den 14.02.2025.

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: EL-Team Rana AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert 1 stk. LED-speilbelysning og 1 stk. dobbel stikk med jord og 1 stk koblingsboks AP9 på badet. Dokument i boligmappa.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: EL-Team Rana AS

Beskrivelse av arbeidet: 1 stk. ny kurs 16A, til oppvaskmarskin og fryser. 1 stk. utestikk og 1 stk. utelys på veranda, med bryter inne på kjøkken. 1 ny stikk og byttet taklampe på hovedsoverom. 2 nye stkk og byttet taklampe på gjesterom. Byttet taklampe på toalettrom. 1 ny 4-veis stikk og ny taklampe i gang. Montert 2 stk. taklamper på kjøkken m/ comfortbryter. Dokument i boligmappa.

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?

• **Ja**

Til opplysning har en nabo i 2 etg. en rolig hund. Har aldri hørt hunden og eierne og hunden er mye borte.
Ellers ikke noe å tilføye på dette spm.

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?

• **Ja**

Referat fra generalforsamling 23.04.26 (selger var ikke tilstede)
Borettslaget har fullmakt til å gjennomføre innløsning av festetomt ved Krokveien 1 til Engveien 13, mot Skogveien.
Ellers ikke fått noe informasjon om prosjekter i borettslaget som kan føre til økte fellesutgifter.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Ja**

På spm. om Norgespris er selger usikker. Borettslaget har strøm inkludert i husleie. En gang i året får man tilbake hvis man har betalt for mye, eller må betale inn hvis man har betalt for lite. Selger har alltid fått igjen.

Følger ikke garasje med, men borettslaget leier ut garasje etter venteliste.

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

3-roms andelsleilighet
Engveien 6 , 8613 MO I RANA
RANA kommune
gnr. 99, bnr. 149
Andelsnummer 196

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 12.05.2026 **Rapportdato:** 12.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20914-4865 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** BC1867

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

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

Motakst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Engveien 6 , 8613 MO I RANA
Gnr 99 - Bnr 149
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-roms andelsleilighet

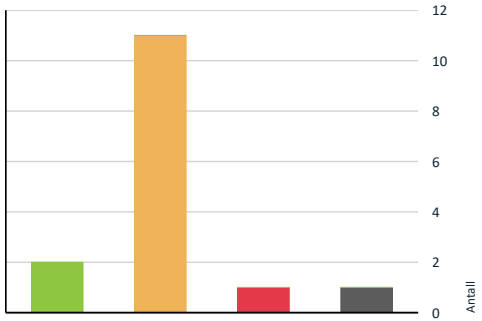
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Engveien 6 , 8613 MO I RANA
Gnr 99 - Bnr 149
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

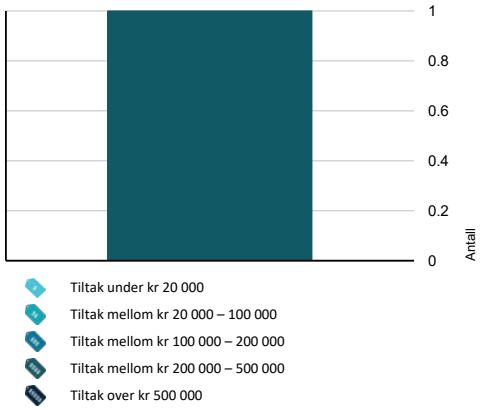
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen.
Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Belegget er ikke festet til sluket og har utettheter.
Det er lekkasje på avløpsrøret under dusjkabinettet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Soveromsvinduet tar i karm ved åpning og lukking.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Det er løs tapet bak radiatoren på soverommet.
Det mangler plate bak radiatoren på soverommet.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Sammendrag av boligens tilstand

Målt avvik i leiligheten (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 11 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 11 mm.

Målt avvik i leiligheten (soverom):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 11 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 15 mm.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm/terskel ved åpning/lukking. Pakning på terskel har slitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

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

Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettet er ikke tilstrekkelig festet til gulvet, noe som kan medføre bevegelse ved bruk.

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Det er enkelte hakk i benkeplaten, og endene på platene er ikke forseglet.
Det mangler fuger mellom veggflisene og mot benkeplaten.
Noen dører tar i skrogene og har løse hengsler.

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Avtrekket fra kjøkkenventilatoren avsluttes på den innglassede balkongen. Dette kan medføre opphopning av fukt og lukt på balkongen, og er ikke i henhold til anbefalte løsninger for avtrekk fra kjøkken.

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

Engveien 6 , 8613 MO I RANA
Gnr 99 - Bnr 149
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

3-ROMS ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1964

Kommentar
Boligblokken ble registrert tatt i bruk den 15.01.1964.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Leiligheten har normal standard, alder tatt i betraktning.

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

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av tre med 2 og 3-lags isolerglass.
Vinduer av PVC med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Soveromsvinduet tar i karm ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Soveromsvinduet bør justeres slik at det åpnes og lukkes uten å ta i karm, for å unngå unødvendig slitasje og sikre god funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere skade på vinduet og redusert levetid.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør til leilighet: Døren en kompakt, laminert ytterdør med kikkehull.
Terrassedør: Malt tredør med 2-lags isolerglassfelt.
Mindre avvik:
- Håndtaket på terrassedøren er ikke tilstrekkelig festet.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong på ca. 10 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 2 Overflater

Beskrivelse

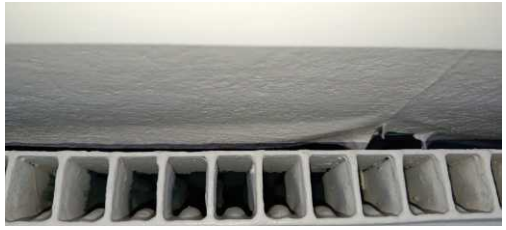
Gulvene har laminat.
Veggene har malte plater og malt tapet.
Himlingene har malt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er løs tapet bak radiatoren på soverommet.
Det mangler plate bak radiatoren på soverommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Løs tapet bak radiatoren bør festes eller skiftes ut, og det bør monteres plate bak radiatoren for å sikre tilfredsstillende overflate.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Engveien 6 , 8613 MO I RANA
Gnr 99 - Bnr 149
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

Målt avvik i leiligheten (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 11 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 11 mm.

Målt avvik i leiligheten (soverom):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 11 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 15 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 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm/terskel ved åpning/lukking.
Pakning på terskel har slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører som tar i karm eller terskel bør justeres for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje på både dør og karm.
Pakning på terskel med slitasje bør skiftes ut.





VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet har oppnådd mer enn sin teoretiske levetid og har flere utettheter/avvik, og renoveringer må derfor kunne påregnes.

Gulvet har belegg.
Veggene har malte plater.
Himlingen har malt himlingsplater.

Soilsluk og vinylbelegg som tettesjikt.

Våtrommet er utstyrt med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og innredning med servant med ett-greps blandebatteri.

Mekanisk ventilasjon via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen.
Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Belegget er ikke festet til sluket og har utettheter.
Det er lekkasje på avløpsrøret under dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet må totalrenoveres for å tåle normalt bruk iht. dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000






UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvene har laminat.
Veggene har malte plater og malt tapet.
Vegg over benkeplaten har fliser.
Himlingene harmalt betong.

Engveien 6 , 8613 MO I RANA
Gnr 99 - Bnr 149
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

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 frittstående hvitevarer som fryser, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er enkelte hakk i benkeplaten, og endene på platene er ikke forseglet.
Det mangler fuger mellom veggflisene og mot benkeplaten.
Noen dører tar i skrogene og har løse hengsler.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utbedres hakk i benkeplaten og endene bør forsegles for å hindre fuktinntrengning, som kan føre til skader på benkeplaten og underliggende konstruksjon.
Det bør fuges mellom veggfliser og benkeplate for å unngå vanninntrengning, som kan gi fuktskader på vegg og innredning.
Dører med løse hengsler og som tar i skrogene bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje eller skade.






UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut til innglasset balkong.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avtrekket fra kjøkkenventilatoren avsluttes på den innglassede balkongen. Dette kan medføre opphopning av fukt og lukt på balkongen, og er ikke i henhold til anbefalte løsninger for avtrekk fra kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avtrekket bør føres direkte ut i det fri, slik at fukt og lukt ikke samler seg på den innglassede balkongen.
Dagens løsning kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for mugg- og fuktskader samt ubehagelig lukt på balkongen.

Tilstandsrapport




SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulvet har belegg.
Veggene har malt mur.
Himlingen har malt betong.
Rommet har mekanisk avtrekk via ventil i vegg.
Toalettrommet er innredet med gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettet er ikke tilstrekkelig festet til gulvet, noe som kan medføre bevegelse ved bruk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Toalettet bør festes forsvarlig til gulvet for å hindre bevegelse ved bruk. Mangelfull feste kan føre til lekkasjer, skade på gulvbelegg og redusert levetid for sanitærutstyret.
Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og redusert utskifting av forurenset luft, noe som kan gi ubehag og økt risiko for fuktskader over tid.




TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger av kobber.
Stoppekran er plassert på badet.
Vannledningene som ligger utenfor leilighetens grenser omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, og er derfor ikke inkludert i denne vurderingen.
Tilstandsgrad (TG) er satt på grunnlag av den delen av anlegget som er synlig og tilgjengelig inne i leiligheten. Dersom rørene ikke er synlige, er vurderingen basert på alder og kjente opplysninger om installasjonen. Eventuell tilstandsvurdering av vannrør utenfor boenheten må følges opp av borettslaget.

Vurdering av avvik:

Engveien 6 , 8613 MO I RANA
Gnr 99 - Bnr 149
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av innvendige vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningskonstruksjoner og innemiljø.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern.
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.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning i alle rom.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Varmesentral

Beskrivelse

Leiligheten er oppvarmet med fjernvarme. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med fjernvarmesystemet, da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten har varmtvann via fjernvarme. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med fjernvarmesystemet, da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leiligheten er varmet opp med fjernvarme via vannbåren varme til radiatorer. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med fjernvarmesystemet, da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.
Tilstandsgrad er vurdert av anlegget som er synlig i leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

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 gang.
Siste kontroll fra Linea AS ble utført den 23.01.2015.

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

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



TOMTEFORHOLD

Andre tomteforhold

Beskrivelse

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

Engveien 6 , 8613 MO I RANA
Gnr 99 - Bnr 149
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Videre er det gjort en vurdering av radonforhold, elektrisk anlegg og brannteknisk 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.

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

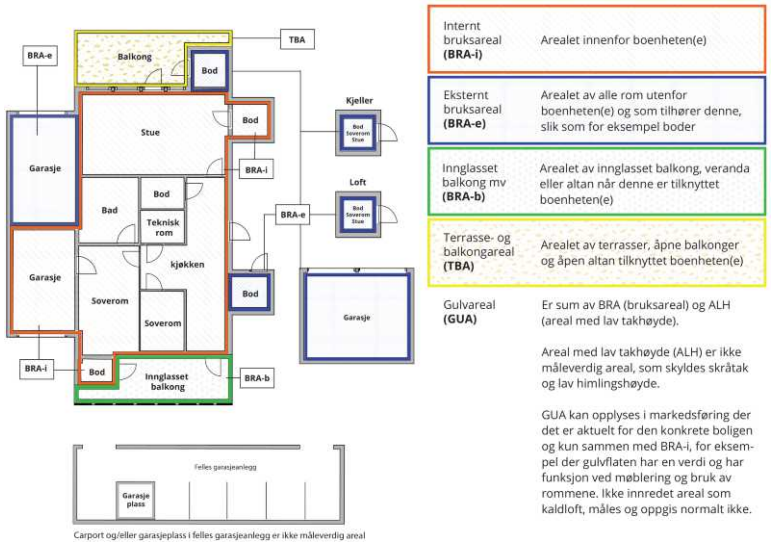
Hva er måleverdig areal?

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

3-roms andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	61	3	10	74	
SUM	**61**	**3**	**10**		
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, toalettrom, bad, soverom 1, soverom 2, kjøkken, stue	Bod 1, bod 2	

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Div. el-arbeid.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Thomas Grindstrand Dikvold	Takstingeniør
	Randi Grethe Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	99	149		0	8845.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Engveien 6

Hjemmelshaver
Al Ormenget Borettslag

Kommentar
Oppgitte tomteareal gjelder for hele borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
U0102/AL ORMENGET BORETTSLAG	948194309	U0102	Helgeland BBL	Johansen Randi Grethe

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
196	100	16 900	7 210	*31.12.2025*	124 298	*05.05.2026*

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		23 400
Omløpsmidler:		3 767 228	Samlet innskuddskapital:		4 081 600
Kortsiktig gjeld (-)	-	2 137 383	Langsiktig gjeld (+):	+	29 689 512
Disponible midler:		1 629 845	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		33 771 112

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligblokken ligger med kort avstand til turmuligheter i Selfors-lia, barnehage, Selfors barneskole som ble renovert i 2012, kunstgressbane, dagligvarebutikk, frisørsalong, sykehus, legevakt og stort forsamlingslokale på Fossetangen. Selfors har kollektiv bussforbindelse til resten av Mo i Rana og Mo sentrum som byr på en rekke kultur og rekreasjonstilbud som blant annet : kjøpesenter, kafè, restauranter, badeland, idrettshaller, fotballbaner, helsetjenester og høyskole m.m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til blokkbebyggelse iht. reguleringsplan for "Område nord for Selfors skole", plan-ID 4007. Ikrafttredelse 06.10.1958.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass.

Engveien 6 , 8613 MO I RANA
Gnr 99 - Bnr 149
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

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 boligbygg og småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med strøm og radiatorer som er tilkoblet fjernvarmeanlegg.

Bygggemåte

Støpt betongsåle på grunn med grunnmurer av betong.
Yttervegger i betongkonstruksjon, ytterveggene er utvendig etterisolert og tekket med fasadeplater.
Flat takkonstruksjon, utvendig tekket med takpapp.

Parkering

Parkering på oppstillingsplass utenfor boligblokken.

Energiattest

Motakst AS har bistått med energimerking av boligen. Energiattesten er utført via Enovas tjeneste for energimerking.
Energiforbruket for de siste 3 årene er ikke er opplyst i energiattesten. Dette da energiforbruket vil variere etter hvor mange personer som bor i boligen m.m.
Oppvarmingskarakter: Gul
Energikarakter: D

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	15.05.2026	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	15.05.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Rekvirent/eier	12.05.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	12.05.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	02.11.1961	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er ikke utstedt ferdigattest for boligen.	Finnes ikke		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer ligger i boligmappa.	Gjennomgått		Nei
Energiattest	15.05.2026	Utført av Motakst AS.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

Personvern

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

ORDENSREGLER
FOR
ORMENGET BORETTSLAG

SIST ENDRET AV GENERALFORSAMLINGEN 14.05.2014

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 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 23.00-06.00. 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 23.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller større reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:
- på hverdager klokken 07.00-21.00.
- på søndager og helligdager klokken 12.00-18.00.

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 veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel og lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Det er ikke anledning til å benytte kullgrill på balkonger i borettslaget.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, og lignende. Det er ikke tillatt å montere større installasjoner som parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer
Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene. Det er ikke tillat å oppbevare søppel i trappoppgangene.

Fellesareal som kjeller og trappeoppgang skal ryddes på vaskedag ved at matter og lignende fjernes.

Borettslaget har 4 miljøstasjoner (Molok). Avfallet må behandles i tråd med egne utgitte skriv fra styret og aktuelle renovasjonsselskap. Avfall skal ikke settes utenfor molokene.

Bodganger og trappoppganger holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

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

Fellesdører skal alltid være låst. Kjellerlys slukkes etter bruk.

5. Parkering
Parkering i borettslaget er **kun** tillatt på oppmerkede plasser. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk denne før fellesparkeringen benyttes. Det er ikke tillatt med hensetting av avskiltede kjøretøy, og disse borttaues for eiers regning.

6. Dyrehold
Hunde- og kattehold er, som hovedregel, ikke tillatt i borettslaget. Dersom det foreligger særlige grunner for hunde- eller kattehold, og dette ikke er til ulempe for øvrige beboere, kan styret gi tillatelse. Eksempel på særlige grunner kan være førerhund, politihund og «innekatt».

Styret skal være forelagt begrunnet søknad, og skal på bakgrunn av denne, avgjøre om dyreholdet skal godkjennes/avslås.

Skriftlig godkjenning, medfølgende instrukser for dyreholdet, skal være mottatt/akseptert av søker før anskaffelse av dyr skjer.
Dersom dyreholdet godkjennes:
I den grad pålagte instrukser ikke følges, må dyreholdet avvikles. Eventuelle klager på dyreholdet behandles av styret etter generelle prosedyrer for behandling av mottatte klager.

7. Vaskerom
Vaskerommet i blokka brukes fra kl.07.00. til kl.22.00. etter tur (se vaskeliste).
Vaskerom skal ryddes og rengjøres etter bruk.
Det er ikke tillat å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets beboere.

8. Bruksoverlating
Bruksoverlating må godkjennes av styret. Andelseier har ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller andelseier får av leietakere. Leietakere må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

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

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

Mønsterdokument fra NBBL 19.01.2004

Vedtekter

for Ormenget borettslag org nr 948 194 309.

tilknyttet Mo og Omegn boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 10.08.1962., sist endret den 12.05.2004.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) I tillegg har Norsk Jern Holding as rett til å eie inntil 22 av andelene, og Helgelandssykehuset avd. Rana rett til å eie inntil 6 av andelene.

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 5 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

Til eierne i
AL Ormenget borettslag



Innkalling til Generalforsamling

Torsdag 23.04.2026 Kl. 18:00

Møtested:
Fyrhuset, 8613 Mo i Rana

HELGELAND Boligbyggelag

Innkalling til generalforsamling i AL Ormenget borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling torsdag 23.04.2026 18:00 i Fyrhuset, 8613 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 Innløsning av festetomt, finansiering av innløsning

5 Innkomne saker

5.1 Ytterdører

6 Valg i henhold til vedtekter

6.1 Styreleder for 2 år

6.2 Styremedlemmer for 2 år

6.3 Varamedlemmer for 1 år

6.4 Valgkomite for 1 år

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

7 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

09.04.2026

AL Ormenget borettslag

Ivar Håkon Lund

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. Innløsning av festetomt, finansiering av innløsning

Borettslaget er i dialog med grunneier om innløsing av festetomt med gnr. 99, bnr. 607 (1833/99/28/33), Krokveien 1 til Engveien 13, mot Skogveien.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtale om innløsningfestetomt gnr. 99, bnr. 607 i Rana kommune. Generalforsamlingen samtykker også at borettslaget kan ta opp lån i bank med inntil kr 1.500.000 for betaling av innløsning av festetomten.

Lån sikres med 1. prioritets pant i borettslagets eiendommer, gnr. 99, bnr. 149, 196, 532, 551 og 607. Pant har prioritet foran borettsinnskudd.

5. Innkomne saker

5.1 Ytterdører

Påbud om lukking av ytterdører når det er kaldt, har nevnt dette for vaktmester

Forslag til vedtak: påbud

Styrets innstilling: Borettslaget har et system med automatisk åpning og lukking (autolås). Utover dette må det være opp til beboerne in den enkelte oppgang å påse at dørene er lukket når været krever dette.

6. Valg i henhold til vedtekter

6.1 Styreleder for 2 år

På valg er: Ivar Håkon Lund

6.2 Styremedlemmer for 2 år

På valg er:
Trine Nikolaisen
Gunnar Roger Søreng

6.3 Varamedlemmer for 1 år

På valg er:
Maiken Growen
Frank Johansen
Jørgen Langfors
Helge Lenes
Camilla Dunderland Tønder

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg er:
Tor Johan Kvitle (Leder)
Arne Lunde
May Tove Valrygg

6.5 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.

7. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden tirsdag 25.03.2025 til torsdag 23.04.2026.

Årsrapport AL Ormenget borettslag 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Ivar Håkon Lund
Nestleder (rolle utgått i br.reg), Trine Nikolaisen
Styremedlem, Gunnar Roger Søreng
Styremedlem, Tina Amalie Trulsen
Styremedlem, Stein Nerdal
Varamedlem styre, Frank Harald Karl Johansen
Varamedlem styre, Jørgen Langfors
Varamedlem styre, Maiken Marie Sundquist Growen
Varamedlem styre, Helge Lenes
Varamedlem styre, Camilla Dunderland Tønder

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 er avholdt 12 møter og behandlet 56 saker.

Utført i 2025:

- Skiftet drenering i Engveien11 og røstvegg engveien 5 (østvegg)
- bygd bod for plastsortering i Krokveien
- Skiftet 18 garasjeporter i Engvien
- Skiftet 5 takoverbygg over kjellernedgang,(Engveien 5,7,9,11 og Krokveien 2
- Ny tørketrommel i Engveien 11
- Ny vaskemaskin i Engveien 9
- Skiftet 4 sluker i forbindelse med renovering bad
- Reparasjon av trapp Engveien 10
- Maling av 3 røstvegger langblokker, (Krokveien 3,7 og Engveien 11
- Maling av diverse grunnmurer
- Masseutskifting foran garasjerekke 76 - 90 i Krokveien
- Oppmaling av oppganger Engveien 4-6
- Skiftet belysnin i oppgangene i 4,6,8 og 10. (led)
- Utført intern elkontroll i fellesanlegg og i garasje, utbedret Januar og Mars
- Montert vannmåler i verkstedbygg og fyrhyuset etter pålegg fra Rana Kommune

Kaffekommiteen har hatt 4 tilstelninger, et populært tiltak.

På eget initiativ er det noen damer som har startet en strikkekafe på onsdager på fyrhuset kl 11:00 - 13:00 **alle er velkommen!**

Planlagt 2026:

- Fortsette arbeidet med maling av oppganger, over en 3-årsperiode Engveien 8,10,samt Krokveien 7C er ferdigstilt.
- Utskifting av belysning i bodrekker i samtlige blokker i en 3 årsperiode, etter et pålegg fra eltilsynet.

- Utskifting av 12 garasjeporter i Engveien (nr 48-59).
- Masseutkifting gangvei Engveien 9 - 11.
- Ombygging av varmeanlegget for å få bedre returtemperatur, som også påvirker forbruk og pris.
- Skifte av takoverbygg i Krokveien 1,3,5,7 og engveien 13. Ferdistlles etter påske.
- Ukjøp av festetomt, finansieres ved låneopptak.
- Vi planlegger å utarbeide en vedlikeholdsplan (5 års plan).

Lagets drift og økonomi

AL Ormenget borettslag består av 234 leiligheter og ligger i Rana kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP563248.

Året 2025 har, i likhet med 2024, vært preget av prisvekst, og samtidig har det relativt høye rentenivået vedvart. Styret har lagt seg på en forsiktig linje når det gjelder pengebruken. Noen prosjekter er fortsatt på vent/skjøvet på. Dette er ikke prosjekter som er kritiske med hensyn på nødvendig vedlikehold i borettslaget.

Borettslaget har, som foreløpig første borettslag i dette området, gjennomført en såkalt bærekraftsundersøkelse. Denne ligger tilgjengelig i portalen for den som måtte ønske å ta en titt. Det ble, blant annet, gjennomført en spørreundersøkelse til beboere og styret om boforhold og yttre miljø. Som en følge av konklusjoene i denne rapporten er det etablert en bod for plastsortering i Krokveien, en tilsvarende bod planlegges også i Engveien.

I det etterfølgende kommenteres de vesentligste inntekts og kostnadsposter i 2025, sammenlignet med 2024.

Felleskostnader ble, fra og med januar 2025, justert i henhold til lønns og prisvekst. Tilsvarende justeringer ble også gjort når det gjelder, garasjeleie som økte med kr 64 000 og vasketillegg økte med kr 17 000. Andre inntekter, hovedsaklig radiatorsalg, var kr 10 670 lavere i 2025, sett i forhold til 2024, dette på grunn av mindre aktivitet

Strøm: Fellesstrøm endte opp kr 138 000 lavere enn i 2024. Dette på grunn av en generelt lavere strømpris. Forbruket har vært omtrent som forutsatt. Oppsummert har dette medført en netto kostnad som er marginalt høyere enn i 2024.

Vedlikehold varmeanlegg, kostndene er kr 20 000 høyere enn i 2024 (prisvekst).

Fjernvarme: Netto underskudd i 2025 var på kr 83 000, tilsvarende underskudd var i 2024 kr 203 000 Sentralvarmeavgiften er, også i 2025, oppjustert i tråd med forventet prisvekst.

Lønns og personalkostnadene har vært kr 11 000 lavere i 2025 enn i 2024.Det har vært en økning som følge av den årlige lønnsreguleringen, som også i 2025 har vært i tråd med den generelle lønnsvekst i samfunnet ellers. Kostnaden med ekstrahjelp har vært på et minimum. Som vanlig er det gjort en vurdering av behovet for ekstrahjelp mot å leie inn firma til å gjøre jobben.

Andre poster med vesentlige avvik sett i forhold til fjoråret:
Drift og vedlikehold, kr 1 700 000 høyere enn i 2024 . På grunn av bedre likviditet enn forventet ble det igangsatt noen prosjekter som hadde stått på vent som drenering Engveien 11 og 5 ,

Drift og vedlikehold garasjer og motorvarmere: kr 414 000 høyere enn i 2024,nye garasjeporter.

Kommunale avgifter har økt med kr 364 000 i 2025, 9% økning, omentrent det samme økningen som i 2024.

Netto finanskostnader, er kr 1 143 000 lavere enn i 2024. Dette skyldes i hovedsak lavere rentekostnader.

Oppsummering: Resultatet ble i 2025 et overskudd på kr 2 034 092 (2024 overskudd på 3 177 106). Disponible midler endte dermed på + 6 965 kr/andel, mot 6 342 kr/andel i 2024.

Det vises ellers til årsregnskap for nærmere oversikt over økomien

Dato, 26.03.2026

For Styret i AL Ormenget borettslag

Ivar Håkon Lund

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2025 AL Ormenget borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		15 462 936	14 251 236	15 462 371	16 080 866
Leieinntekt garasjer/parkering		1 112 487	1 048 346	1 008 492	1 038 747
Ekstratillegg fellesareal		339 768	322 920	340 000	340 000
Andre leieinntekter		124 700	122 300	95 200	95 200
Sentralvarmeavgift		3 107 592	2 931 336	3 106 464	3 262 032
Målingsbasert strøm		388 502	487 557	917 564	400 564
Strøm elbil-lading		67 206	70 445	40 939	56 136
Motorvarmerleie/park.pl.		18 086	16 920	17 174	26 958
Andre inntekter		4 200	14 870	10 738	500
Sum inntekter		**20 625 477**	**19 265 930**	**20 998 942**	**21 301 003**
KOSTNADER					
Lønn ansatte	1	572 458	548 612	578 618	637 259
Andre lønnskostnader	1	209 998	200 743	486 765	319 180
Personalkostnader	1	54 024	117 837	230 099	179 819
Refusjoner	1	0	-20 021	0	0
Styrehonorar	2	224 700	214 000	224 500	231 441
Revisjonshonorar	3	9 938	10 938	11 500	8 400
Forretningsførerhonorar		519 816	575 964	575 964	525 011
HMS-lisens		0	0	8 000	12 235
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		81 462	40 525	37 790	57 656
Drift/vedlikehold	4	3 223 489	1 555 884	2 264 490	3 497 122
Drift/vedlikehold garasjer og motorvarmere	4	635 216	221 360	287 000	598 916
Kabel-tv/internett		1 414 230	1 269 970	1 574 151	1 506 758
Forsikringer	5	734 723	654 838	739 947	801 358
Erstatninger		2 099	0	0	0
Kommunale avgifter		4 450 675	4 085 725	4 539 000	4 560 861
Festeavgift		43 314	24 882	34 274	43 000
Fellesstrøm		536 079	674 253	1 174 339	655 718
Strøm elbil-lading		3 283	1 850	2 000	3 013
Fjernvarme		3 019 022	2 983 560	3 113 000	3 134 698
Vedlikehold varmeanlegg/tineanlegg		171 331	152 067	81 759	152 392
Renhold, fellesareal		352 607	325 327	334 000	356 833
Verktøy, driftsmateriell, inventar		25 602	17 184	36 000	24 210
Kontorrekvisita, trykksaker		13 366	9 989	8 400	3 603
Telefon og porto		27 164	13 434	36 098	31 035
Drift maskiner		39 051	25 157	32 000	29 960
Kontingenter		127 684	129 484	126 511	132 360
Andre driftskostnader	6	180 996	169 853	216 854	199 987
Tap på fordringer		0	77	0	0
Avskrivninger	7	330 892	311 274	276 669	314 055
Sum kostnader		**17 003 220**	**14 314 764**	**17 029 728**	**18 016 880**
DRIFTSRESULTAT		**3 622 257**	**4 951 166**	**3 969 214**	**3 284 123**
FINANSINNTEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		129 854	105 669	46 000	49 565
Rentekostnader		1 718 020	1 879 729	1 870 456	1 498 852
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**-1 588 166**	**-1 774 060**	**-1 824 456**	**-1 449 287**
RESULTAT		**2 034 092**	**3 177 106**	**2 144 758**	**1 834 836**
Overført til egenkapital		2 034 092	3 177 106	0	0

Balanse 2025 AL Ormenget borettslag orgnr: 948 194 309

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt		1 474 150	1 474 150
Bygninger		40 289 581	40 289 581
Verkstedbygg		949 058	949 058
Garasjer		16 581 586	16 581 586
Carporter/Parkering/vei/molo		672 619	672 619
Andre fellesanlegg		6 272 606	6 308 997
Andre anleggsmidler		648 691	736 106
Sum varige driftsmidler	**7**	**66 888 291**	**67 012 096**
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	8	3 000	3 000
Sum finansielle anleggsmidler		**3 000**	**3 000**
Sum anleggsmidler		**66 891 291**	**67 015 096**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodisering kostnader		1 173 852	1 058 291
Kundefordringer		12 270	18 367
Oljebeholdning		75 400	75 400
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	9	2 505 706	2 351 761
Sum omløpsmidler		**3 767 228**	**3 503 820**
SUM EIENDELER		**70 658 518**	**70 518 916**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		23 400	23 400
Opptjent egenkapital		34 726 623	32 692 531
Sum egenkapital	**10**	**34 750 023**	**32 715 931**
GJELD			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	11	29 689 512	31 711 809
Borettsinnskudd	12	4 081 600	4 081 600
Sum langsiktig gjeld		**33 771 112**	**35 793 409**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		486 122	354 273
Mellomregning		82 819	83 668
Leverandørgjeld		1 422 126	1 430 653
Skyldig trekk og avgifter		41 487	37 345
Påløpt lønn,honorarer og feriepenger		96 458	93 752
Påløpte renter		8 371	9 885
Sum kortsiktig gjeld		**2 137 383**	**2 009 576**
Sum gjeld		**35 908 495**	**37 802 985**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**70 658 518**	**70 518 916**
Pantstillelser	**13**	**33 771 112**	**35 793 409**

AL Ormenget borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Ivar Håkon Lund Styreleder	Trine Nikolaisen Nestleder (rolle utgått i br.reg)	Gunnar Roger Søreng Styremedlem
Tina Amalie Trulsen Styremedlem	Stein Nerdal Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Eiendommer
Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for påkostninger.

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

Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Aksjer og andeler

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 1 - Personalkostnader

	2025	2024
5100 Lønn til ansatte	545 240	529 758
5101 Overtid	27 218	18 854
5120 Ekstrahjelp	113 541	106 992
5150 Opptjente feriepenger	96 458	93 751
5210 Fordel fri mobiltelefon	4 392	4 392
5250 Grunnlag for arb.g.avg kollektivpensjonsforsikring	1 377	86 100
5260 Fordel Gruppelivsforsikring	3 021	2 778
5290 Motkonto for gruppe 52	-8 790	-93 270
5400 Arbeidsgiveravgift	46 989	48 182
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	4 919	4 781
5422 Pensjonspremie til pensjonsordning	310	64 040
5423 Trukne pensjonspremier fra ansatte	-21 084	-20 648
5424 AFP-premie/sliterordningen	14 568	13 424
5431 Gruppelivsforsikring	3 021	2 777
5920 Yrkesskadeforsikring	4 527	4 644
5941 Opplysnings- og utviklingsfond	773	637
5800 Refusjon sykepenger	0	-20 021
5820 Gr. lag ref. arbeidsgiveravgift	0	-20 021
5821 Motkonto til ref.arb.g.avg	0	20 021
Sum	**836 480**	**847 170**

Ansatte

Det er ansatt 1 vaktmester i 100% stilling, og midlertig ansatte vaktmestere som tilsammen utgjør 0,28 årsverk. Borettslaget har pensjonsordning som tilfredsstiller kravene til lov om obligatorisk tjenestepensjon. Innskuddsfond pr. 31.12. utgjør kr 14 805,- og premiefond kr 1 159,-. AL Ormenget borettslag har, gjennom arbeidsgiverorganisasjonen Virke, etablert deltakelse i ordningen for avtalefestet pensjon (AFP). Premien for 2025 utgjorde kr 14 568,-.

Note 2 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 224 700,-, hvorav kr 112 350, - til styreleder.

Note 3 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	9 938	10 938
Sum	**9 938**	**10 938**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Drift/vedlikehold

	2025	2024
6601 Drift/vedlikehold bygg	671 712	338 864
6602 Drift/vedlikehold VVS	490 713	527 566
6603 Drift/vedlikehold elektro	259 302	121 605
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	856 562	447 163
6605 Drift/vedlikehold vaskeri	14 024	14 101
6609 Drift/vedlikehold festsal og fyrhus	85 313	82 584
6630 Egenandel forsikringsskader	34 000	24 000
6644 Drenering	811 862	0
6607 Drift/vedlikehold garasjer	635 216	221 360
Sum	**3 858 705**	**1 777 243**

Drift/vedlikehold

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

Note 5 - Forsikringer

	2025	2024
7500 Forsikringspremier	734 723	654 838
Sum	**734 723**	**654 838**

Borettslagenes Sikringsordning

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6390 Andre driftskostnader	5 929	5 697
6490 Containerleie/tømming	126 379	118 222
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	5 548	4 781
7101 Bilgodtgjørelse avg.pliktig	2 378	1 850
7141 Bompengerefusjon	70	0
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	3 825	3 045
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	625	598
7720 Generalforsamling	14 023	15 684
7740 Kurs for tillitsvalgte i boligselskap	5 500	0
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	6 638	6 202
7782 Andre bomiljøkostnader	9 633	8 822
7790 Andre kostnader/øreavrundinger	450	4 952
Sum	**180 996**	**169 853**

Note 7 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk.kost	Regnsk.verdi 01.01.	Tilg.-/avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12.	Ansk.år
Tomter	1 474 150	1 474 150			1 474 150	2011-2013
Bygninger	40 289 581	40 289 581			40 289 581	1964-2011
Tak over plastoppsamling	80 250	0	80 250	3 121	77 129	2025
Separering vann/avløp	6 056 136	5 955 200		121 123	5 834 078	2023/24
Verkstedbygg	949 058	949 058			949 058	1993
Garasjer	16 581 586	16 581 586			16 581 586	1994-2021
Parkeringsplass	672 619	672 619			672 619	2009/-10/-18
Miljøstasjon	287 373	0			0	2009/2010
Uteplass m heller	87 308	82 700		2 910	79 789	2023
Tørkeskap	428 472	33 705		25 648	8 057	2013-2016
Vaskerianlegg	516 649	237 392	45 043	39 594	242 841	2013-2024
Oppvaskmaskin	33 811	0	33 811	3 099	30 712	2025
Lekeplass	263 904	0			0	2005-2014
Motorv./ladestasjoner	494 908	290 154	47 983	45 709	292 428	2013/2018-25
Kabeltv-nett	446 055	0			0	2003
Strømmålere	4 419 498	0			0	2006
Hagetraktor	142 600	0			0	2004
Snøfreser	43 900	18 292		4 390	13 902	2019
Inventar	72 711	0			0	2008/2014
Låsautomatikk, dørtlf.anl.	787 261	405 420		78 726	326 694	2019/2020
Lydanlegg, projector	49 896	4 574		4 574	0	2015
Tilhenger	20 000	17 667		2 000	15 667	2023
Sum varige driftsmidler	**74 197 726**	**67 012 096**	**207 087**	**330 892**	**66 888 291**	

Bygninger, avskrivning

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

Tomt

Tomter er kjøpt i perioden 2011-2013 for tilsammen kr 1 474 150,-.

Note 8 - Aksjer og andeler

AL Ormenget borettslag har andel i Selfors Idrettsanlegg på kr. 3 000,-.

Note 9 - Bankinnskudd

	2025	2024
1920 Driftskonto 5387.05.21908	2 475 320	2 324 266
1950 Skattetrekkskto 1503.56.04410	30 386	27 495
Sum	**2 505 706**	**2 351 761**

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%. Borettslaget har fått en renteinntekt på kr 123 841,56 i 2025.

Note 10 - Egenkapital

	2025	2024
Andelskapital	23 400	23 400
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	32 692 531	29 515 425
Årets resultat	2 034 092	3 177 106
Sum egenkapital pr. 31.12.	**34 750 023**	**32 715 931**

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 234.

Note 11 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Nye gar.+ vinduer	Nye balkonger paddeblokker	Innløsing av festetomt	Tak, lås, renov.garasjer	Balk.dører, masseutsk., rehab.gar.	Vindusskifting
Lånenummer:	**12125661473**	**82104979218**	**82104979234**	**12134922875**	**12137404875**	**12137412223**
Lånetype:	Annuitet	Serie	Serie	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2014	2011	2011	2017	2018	2018
Rentesats:	5.15 %	5.03 %	5.03 %	5.15 %	5.15 %	5.15 %
Betingelser:	Flytende rente	3 mnd NIBOR + 0,95%	3 mnd NIBOR + 0,95%	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2034	31.12.2030	31.12.2040	30.12.2036	30.06.2038	30.06.2038
Opprinnelig lånebeløp:	7 000 000	6 800 000	1 300 000	5 800 000	7 000 000	6 000 000
Lånesaldo 01.01:	3 819 660	2 143 375	726 320	3 957 095	5 180 273	4 440 231
Avdrag i perioden:	316 944	357 224	45 400	241 599	268 873	230 463
Lånesaldo 31.12:	**3 502 717**	**1 786 151**	**680 920**	**3 715 497**	**4 911 400**	**4 209 768**
Saldo 5 år frem i tid:	1 627 270	0	453 947	2 280 445	3 310 601	2 837 655

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Konvertert byggelån gar. + drenering	Vedlikehold, separering vann/avløp	Likviditet
Lånenummer:	**16364598142**	**16367216070**	**16368179705**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2023	2024
Rentesats:	5.15 %	5.15 %	5.15 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2040	30.12.2052	30.12.2028
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000	6 000 000	1 500 000
Lånesaldo 01.01:	4 344 368	5 867 746	1 232 740
Avdrag i perioden:	184 905	92 972	283 916
Lånesaldo 31.12:	**4 159 463**	**5 774 774**	**948 823**
Saldo 5 år frem i tid:	3 055 077	5 207 479	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12125661473	27	16 517	445 959
	50	15 496	774 800
	84	14 888	1 250 592
	46	14 714	676 844
	27	13 129	354 483
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134922875	27	17 520	473 040
	50	16 438	821 900
	84	15 793	1 326 612
	46	15 608	717 968
	27	13 926	376 002

Pantegjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137404875	27	23 160	625 320
	50	21 728	1 086 400
	84	20 876	1 753 584
	46	20 632	949 072
	27	18 409	497 043
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137412223	27	19 851	535 977
	50	18 624	931 200
	84	17 893	1 503 012
	46	17 685	813 510
	27	15 779	426 033
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364598142	27	19 614	529 578
	50	18 402	920 100
	84	17 680	1 485 120
	46	17 473	803 758
	27	15 591	420 957
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367216070	27	27 231	735 237
	50	25 548	1 277 400
	84	24 545	2 061 780
	46	24 259	1 115 914
	27	21 645	584 415
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368179705	27	4 474	120 798
	50	4 198	209 900
	84	4 033	338 772
	46	3 986	183 356
	27	3 556	96 012
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 82104979218	27	8 423	227 421
	50	7 902	395 100
	84	7 592	637 728
	46	7 503	345 138
	27	6 695	180 765
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 82104979234	27	3 211	86 697
	50	3 012	150 600
	84	2 894	243 096

Pantegjeld

	46	2 860	131 560
	27	2 552	68 904

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

Note 12 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 Borettsinnskudd	4 081 600	4 081 600
Sum	**4 081 600**	**4 081 600**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 59 966 994,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 33 771 112,- pr. 31.12.

Garasjeregnskap

	2025	2024
Inntekter		
Garasjeinntekter	1 112 487	1 048 346
Kostnader		
Forretningsførerhonorar	21 552	21 552
Forsikringspremie	24 595	21 920
Festeavgift	7 219	4 147
Vedlikehold	635 216	221 360
Rentekostnader	356 888	390 310
Resultat	**67 017**	**389 058**

Avdrag på lån vedr. garasjer utgjorde kr 404 648,- i 2025.

Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	**1 494 244**	**-328 693**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	2 034 092	3 177 106
Tilbakeføring avskrivninger	330 892	311 274
Avdrag langsiktige lån	-2 022 296	-2 559 118
Påkostninger	-207 087	-606 325
Opptak av langsiktig gjeld	0	1 500 000
B. Årets endring disponible midler	**135 601**	**1 822 936**
C. Disponible midler	**1 629 845**	**1 494 244**
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	3 767 228	3 503 820
Kortsiktig gjeld	-2 137 383	-2 009 576
Disponible midler	**1 629 845**	**1 494 244**

Resultat og balanse med noter for AL Ormenget borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Ormenget borettslag

Styreleder	Ivar Håkon Lund (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Tina Amalie Trulsen (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Trine Nikolaisen (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Stein Nerdal (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Gunnar Roger Søreng (sign.)	16.03.2026

Til generalforsamlingen i AL Ormenget borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AL Ormenget borettslag som viser et overskudd på NOK 2 034 092. 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, 27.03.2026
Helgeland Revisjon AS

Tonje Olsen
Statsautorisert revisor

Valgkomiteens innstilling:

Styre:

Ivar lund (Gjenvalg)

Gunnar Søreng (Gjenvalg)

Maiken Growen (Ny)

Varamedlemmer:

Frank Johansen

Jørgen Langfors

Helge Lenes

Camilla Tønder

Tor Kvitle

For Valgkomiteen

Arne Lunde



Boligopplysninger:

AL Ormenget borettslag		**Vår ref.:**	19/196	**Fødselsdato eier:**	11.08.1983
Engveien 6		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
8613 MO I RANA		**Eiere:**	Randi Grethe Johansen		
Organisasjonsnr:	948 194 309	**Andelsnr:**	196		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 992**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Fellesutgifter	5 629
Måler:	Strøm Ormenget: Enhet: 19/196 (13 - 196)	350
Objekt:	Garasje nr. 57 (47 - 64)	722
	Vask fellesareal (96 - 196)	127
	Sentralvarme leil. 196 (59 - 196)	1 164

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):	124 298	Gjeld siste årsoppg.:	133 004
Klient ajourf. lån:	29 588 856,34	Klient gj. s. årsoppg.:	30 122 652

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 82104979234, DNB Bank ASA
- Serielån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 05.05.2026: 5.26% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 59
- Saldo per 05.05.2026: 669 570
- Andel av saldo: 2 813
- Første termin/første avdrag: 31.03.2014 (siste termin 31.12.2040)
- 3-mnd NIBOR + 0,95%
- Innløsing av festetomt

Lånenummer: 82104979218, DNB Bank ASA
- Serielån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 05.05.2026: 5.26% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 19
- Saldo per 05.05.2026: 1 696 845
- Andel av saldo: 7 128
- Første termin/første avdrag: 31.03.2014 (siste termin 31.12.2030)
- 3-mnd NIBOR + 0,95%
- Nye balkonger paddeblokker

Lånenummer: 12125661473, DNB Bank ASA
- Annuitetslån, 2 terminer per år.
- Rentesats per 05.05.2026: 5.15% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 17
- Saldo per 05.05.2026: 3 502 717
- Andel av saldo: 14 714
- Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.06.2034)
- Flytende rente
- Garasjer og vindusskift

Lånenummer: 12134922875, DNB Bank ASA
- Annuitetslån, 2 terminer per år.
- Rentesats per 05.05.2026: 5.15% pa.

AL Ormenget borettslag
Engveien 6
8613 MO I RANA

Vår ref.: 19/196
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Randi Grethe Johansen

Fødselsdato eier: 11.08.1983

Organisasjonsnr: 948 194 309

3: Fellesgjeld

Antall terminer til innfrielse: 22
Saldo per 05.05.2026: 3 715 497
Andel av saldo: 15 608
Første termin/første avdrag: 30.12.2017 (siste termin 30.12.2036)
Flytende rente
Konv.byggelån tak, lås, renov.garasjer

Lånenummer: 12137404875, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 25
Saldo per 05.05.2026: 4 911 400
Andel av saldo: 20 632
Første termin/første avdrag: 30.12.2018 (siste termin 30.06.2038)
Flytende rente
Balkongdører, masseutskifting, rehab.gar.

Lånenummer: 12137412223, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 25
Saldo per 05.05.2026: 4 209 768
Andel av saldo: 17 685
Første termin/første avdrag: 30.12.2018 (siste termin 30.06.2038)
Flytende rente
Vindusskift

Lånenummer: 16364598142, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 29
Saldo per 05.05.2026: 4 159 463
Andel av saldo: 17 473
Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.06.2040)
Flytende rente
Garasjer og drenering

Lånenummer: 16367216070, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 54
Saldo per 05.05.2026: 5 774 774
Andel av saldo: 24 259
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.12.2052)
Flytende rente
Vedlikehold, separering vann/avløp

Lånenummer: 16368179705, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.

Boligopplysninger:

AL Ormenget borettslag
Engveien 6
8613 MO I RANA

Vår ref.: 19/196
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Randi Grethe Johansen

Fødselsdato eier: 11.08.1983

Organisasjonsnr: 948 194 309

3: Fellesgjeld

Rentesats per 05.05.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 6
Saldo per 05.05.2026: 948 823
Andel av saldo: 3 986
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2028)
Flytende rente
Likviditet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler: Forkjøpsrett for MOBO medlemmer, Regler om husdyr
Styreleder: Ivar Håkon Lund
Adresse: Engveien 6
Postnr/-sted: 8613 MO I RANA
Telefon: Mob.: 91640857
E-post: ormenget.brl@helbo.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	133 004	Andre inntekter:	573
Annen formue:	7 210	Utgifter:	7 558		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	16 900
Andelsnr:	196	Partialobligasjonsnr:	196

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1964		
Gårds/bruksnr:	99/149		
Bygningstype:	Paddeblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	8845.5

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP563248

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1964			SSBnr:	U0102
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Sentralvarme		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Parkering ved boligen ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3-roms i blokk		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseiere i borettslaget				
	2 - Felles ansiennitet				
	2 - Medlem i Helgeland BBL				

Fasiliteter:

Ved større renoveringsarbeider på kjøkken/bad bes andelseier om å ta kontakt med vaktmester/styre.Dette med bakgrunn i at borettslaget ønsker å gjennomgå røropplegg og har forpliktet seg til å koste slukskifte på bad.

Borettslagets totale tomteareal er 53153,70 m2 av dette er 41996,1 m2 eiet tomt og 11157,6 m2 festet tomt.
Fasaderenovering og nye balkonger på langblokkene i år 2003. Nye balkonger på Paddene i 2011.
Vask fellesareal utføres av brl fra 2005.

Brl har inngått avtale om felles innkjøp av strøm til andelseierne fra 2006.
Strømmåler må avleses ved salg/overdragelse

Kabel-TV og internett fra Telenor i henhold til avtale "Komplett 10. Digital T-WE box mini og 100 poeng til å velge egne kanaler medfølger. Modem med 10/10 Mbps. Dekoder og modem følger leiligheten og skal ikke medtas ved flytting.

Hver leilighet har 2 boder i kjeller + bod i tidligere kjølerom. Øvrige boder følger ikke leiligheten ved salg.

Vaktmestertjeneste.

Boligopplysninger:

AL Ormenget borettslag	**Vår ref.:**	19/196	**Fødselsdato eier:**	11.08.1983
Engveien 6	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
8613 MO I RANA	**Eiere:**	Randi Grethe Johansen		
Organisasjonsnr: 948 194 309				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Garasje/motorvarmer tildeles etter ventelisteannsienitet

HELGELAND BBL

TIL ANDELSEIERNE I ORMENGET BORETTSLAG
REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING AVHOLDT 23.04.26 i FYRHUSET

Av borettslagets 234 andelseiere deltok 46 personer, av disse 39 med stemmerett. Det forelå ingen fullmakter. Til sammen 39 stemmer.

Under konstitueringen ble Ivar Lund, valgt til møteleder, Jørn Sandstedt ble valgt til å føre protokollen. Som medunderskriver av protokollen ble valgt Grethe Dillern.

Informasjon fra styret ble framlagt og gjennomgått. Spørsmål om beredskapsarbeid i borettslaget ble besvart med at i arbeid med vedlikeholdsplan for borettslaget vil leveringssikkerhet for el. Vann etc. være en del av dette. Det ble også opplyst om at borettslaget har tilfluktsrom i Krokveien 2, 3 og 7, samt Engveien 5, 9 og 10.
Styrets informasjon ble tatt til orientering.

Årsregnskapet for 2025 med revisors beretning ble framlagt og gjennomgått. Spørsmål og kommentarer ble besvart.
Årsregnskapet ble enstemmig godkjent.

Det ble vedtatt at borettslaget har fullmakt til å gjennomføre innløsning av festetomt ved Krokveien 1 til Engveien 13, mot Skogveien.

I innmeldt sak om lukking av ytterdører ble det vedtatt at borettslagets automatiske system for åpning og lukking skal beholdes. Ut over dette må det være opp til beboerne i den enkelte oppgang å påse at dørene er lukket når været krever dette..

Det ble foretatt valg, og i kommende periode vil styret ha følgende sammensetning:

Styreleder	Ivar Lund	Valgt i 2026 for 2 år
Styremedlem	Stein Nerdal	Valgt i 2025 for 2 år
Styremedlem	Gunnar Søreng	Valgt i 2026 for 2 år
Styremedlem	Tina Trulsen	Valgt i 2025 for 2 år
Nestleder	Maiken Growen	Valgt i 2026 for 2 år

Vararepresentanter valgt for 1 år:
Frank Johansen, Jørgen Langfors, Camilla Dunderland Tønder, Helge Lenes, Tor Kvitle.

Som valgkomite ble valgt: Tor Johan Kvitle (leder), Arne Lunde og May Tove Valrygg.

Som delegater til Helgeland BBLs generalforsamling ble valgt:
Ivar Lund, Tina Trulsen, Stein Nerdal, Maiken Growen.

Som varadelegerte ble valgt: Frank Johansen, Jørgen Langfors, Helge Lenes, Camilla D. Tønder.

Styrets godtgjørelse ble fastsatt til kr 238.200,-. Hvorav 119.100,- går til styrets leder og resten fordeles blant styrets øvrige medlemmer etter oppmøte.

Mo i Rana, 23. april 2026

Jørn Sandstedt
Referent

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Ormenget borettslag torsdag 23.04.2026 kl. 18:00 - Fyrhuset, 8613 Mo i Rana.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Ivar Lund

1.2 Valg av sekretær

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

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

Vedtak:
Til å signere protokollen velges: Grethe Dillern

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

Vedtak:
Av lagets andelseiere møtte 46 personer, av disse 39 med stemmerett. Det forelå ingen fullmakter.

Til sammen 39 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.

Det ble stilt spørsmål om det arbeides med beredskap i borettslaget. Det bekreftes av styret arbeider med vedlikeholdsplan, og at elsikkerhet etc. vil være en del av dette.

Vedtak:
Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2025 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning ble gjennomgått. Det ble stilt spørsmål om f.eks. brøyting blr sendt ut på annbud. Styret bekrefter at det innhentes tilbud på brøyting for hver sesong. Pris på brøyting er kontrollert mot flere aktører.

Vedtak:
Årsregnskapet godkjennes.

Vedtak er enstemmig.

4. Innløsning av festetomt, finansiering av innløsning

Borettslaget er i dialog med grunneier om innløsing av festetomt med gnr. 99, bnr. 607 (1833/99/28/33), Krokveien 1 til Engveien 13, mot Skogveien.

Det ble stilt spørsmål om økonomien ved å ta opp lån for å innløse festetomt i forhold til kostnadene ved festeavgift.

Vedtak:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtale om innløsningfestetomt gnr. 99, bnr. 607 i Rana kommune. Generalforsamlingen samtykker også at borettslaget kan ta opp lån i bank med inntil kr 1.500.000 for betaling av innløsning av festetomten.

Lån sikres med 1. prioritets pant i borettslagets eiendommer, gnr. 99, bnr. 149, 196, 532, 551 og 607. Pant har prioritet foran borettsinnskudd.

Vedtaket er enstemmig.

5. Innkomne saker

5.1 Ytterdører

Påbud om lukking av ytterdører når det er kaldt, har nevnt dette for vaktmester.

Det er enighet om at lufting via ytterdører ikke er et godt tiltak i vintermånedene. Det foreslås at autolås slås av på vinteren slik at dørene ikke kan stå åpne.

Dørautmatikken vil slå av autmatisk dørlåsing hvis autmatikken slås av. Hvis dørautmatikken slås av vil dørene være låst hele døgnet.

Vedtak:
Borettslaget har et system med automatisk åpning og lukking (autolås). Utover dette må det være opp til beboerne in den enkelte oppgang å påse at dørene er lukket når været krever dette.

6. Valg i henhold til vedtekter

6.1 Styreleder for 2 år

På valg er: Ivar Håkon Lund

Vedtak:
Ivar Håkon Lund ble gjenvalgt.

6.2 Styremedlemmer for 2 år

På valg er:
Trine Nikolaisen
Gunnar Roger Søreng

Vedtak:

Følgende ble valgt:
Gunnar Søreng
Maiken M. S. Growen

6.3 Varamedlemmer for 1 år

På valg er:
Maiken Growen
Frank Johansen
Jørgen Langfors
Helge Lenes
Camilla Dunderland Tønder

Vedtak:

Følgende ble valgt:
Frank Johansen
Jørgen Langfors
Helge Lenes
Camilla Dunderland Tønder
Tor Kvitle

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg er:
Tor Johan Kvitle (Leder)
Arne Lunde
May Tove Valrygg

Vedtak:

Følgende ble gjenvalgt:
Tor Johan Kvitle (Leder)
Arne Lunde
May Tove Valrygg

6.5 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:

Delegerte:
Ivar H. Lund
Tina Trulsen
Stein Nerdal
Maiken Growen

Varadelegerte:
Frank Johansen
Jørgen Langfors
Helge Lenes
Camilla D. Tønder

7. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden tirsdag 25.03.2025 til torsdag 23.04.2026.

Vedtak:

Styrets godtgjørelse for perioden fastsettes til kr 238.200- hvorav kr 119.100,- går til styreleder og resten, kr 119.100, fordeles blant styrets øvrige medlemmer etter oppmøte.

Protokoll for AL Ormenget borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ivar Håkon Lund (sign.)	23.04.2026
Sekretær	Jørn Sandstedt (sign.)	23.04.2026
Protokollvitne	Grethe Dillern (sign.)	23.04.2026



Komplett 10

Med pakken Komplett får alle beboere TV- og strømmetjenesten T-We og stabilt bredbånd fra Telenor.

TV- og strømmetjenesten T-We

- T-We Basis
- 100 poeng til valgfritt innhold
- Velg inn strømmetjenester
- Brukerprofiler som anbefaler innhold
- T-We appen i hele EU/EØS

Bredbånd

- Bredbånd 10 Mbps
- Alltid På Nett-garanti
- Sikkerhetsfilteret Nettvern
- Rabatt på individuell oppgradering av hastighet
- Familiebonus: Jo flere produkter du har samlet hos Telenor, jo mer ekstra data får du.

Oppgradering

Beboer står fritt til å oppgradere sitt abonnement individuelt. Se priser her:

	Bredbånd 75	Bredbånd 150	Bredbånd 300	Bredbånd 500	Bredbåndstelefoni
Pris	309,–	389,–	469,–	849,–	199,–

Kjøp av ekstra poengpakker med 20 poeng koster 29 kroner per måned

telenor

ESIGNATURE 9B0000151596

telenor **t-we**

Med T-We får du en basispakke og 100 poeng som du kan bruke på å velge inn strømmetjenester og innhold du selv ønsker. Vi har gjort det enkelt med et startoppsett med de mest populære kanalene. Disse er markert i blått under og kan velges bort hvis du ønsker på telenor.no

Fast innhold

TV-pakken består av en basispakke som alle får.
Inkluderer også ukesarkiv på kanalene og programarkivet til TVNorge.

Valgfritt innhold

Strømmetjenester

HBO NORDIC						
60 poeng	70 poeng	15 poeng	50 poeng	10 poeng	10 poeng	5 poeng

Kanalpakker og strømmeinnhold

Her finner du både TV-kanaler og strømmeinnhold satt sammen innenfor den sjangeren du ønsker

viasport+ viasport1 viasport2 viasport3	EUROSPORT 1 EUROSPORT 2 Sport 1	Disney Junior XD	nickelodeon nick.jr. nicktoons nick+	Discovery BBC earth BBC BRIT	NATIONAL GEOGRAPHIC NAT GEO WILD	NATIONAL GEOGRAPHIC NOW GN	strive FOX FOX+	
30 poeng	15 poeng 12 poeng	6 poeng	6 poeng	2 poeng 4 poeng	4 poeng	3 poeng	10 poeng 2 poeng 10 poeng	2 poeng

Valgfrie kanaler

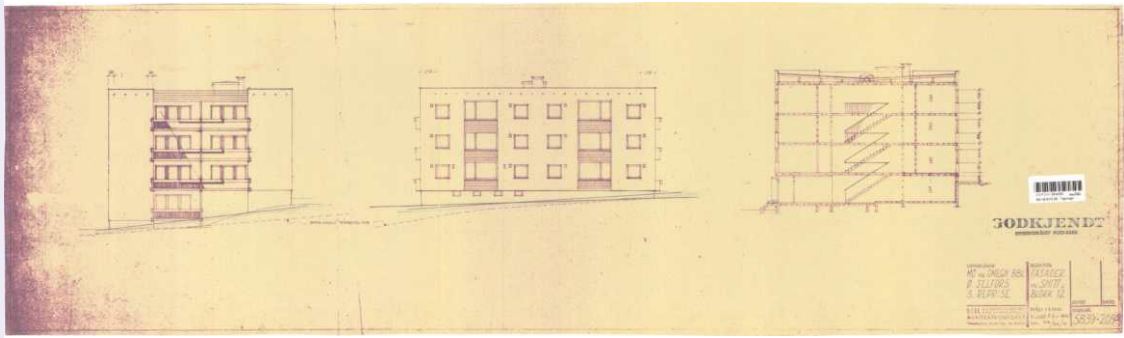
1–3 poeng per kanal

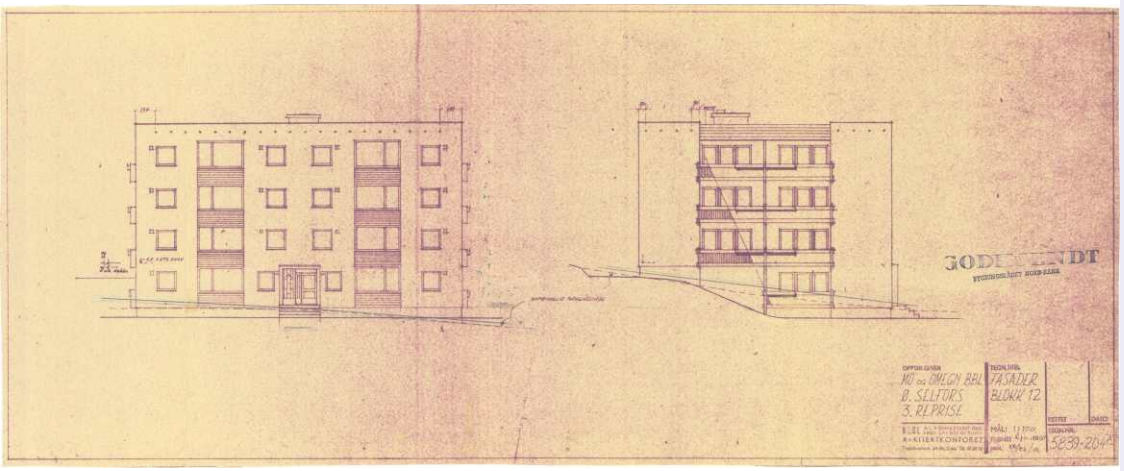
Inkluderte apper på TV-boksen

Apper som er installert på TV-boksen. Merk at disse kan ha egne abonnement

YouTube nrk TV NETFLIX

Merk at innholdet i T-We kan endres.



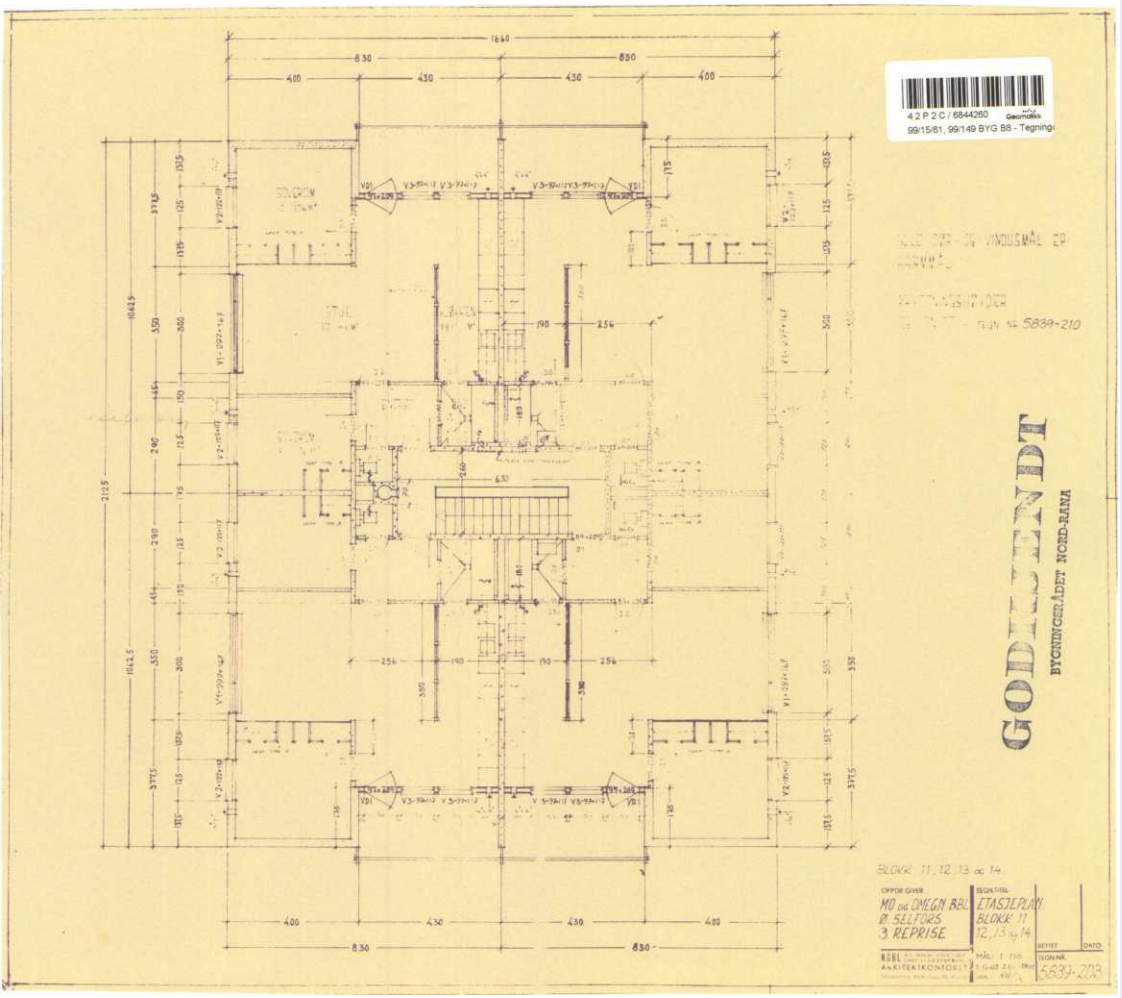


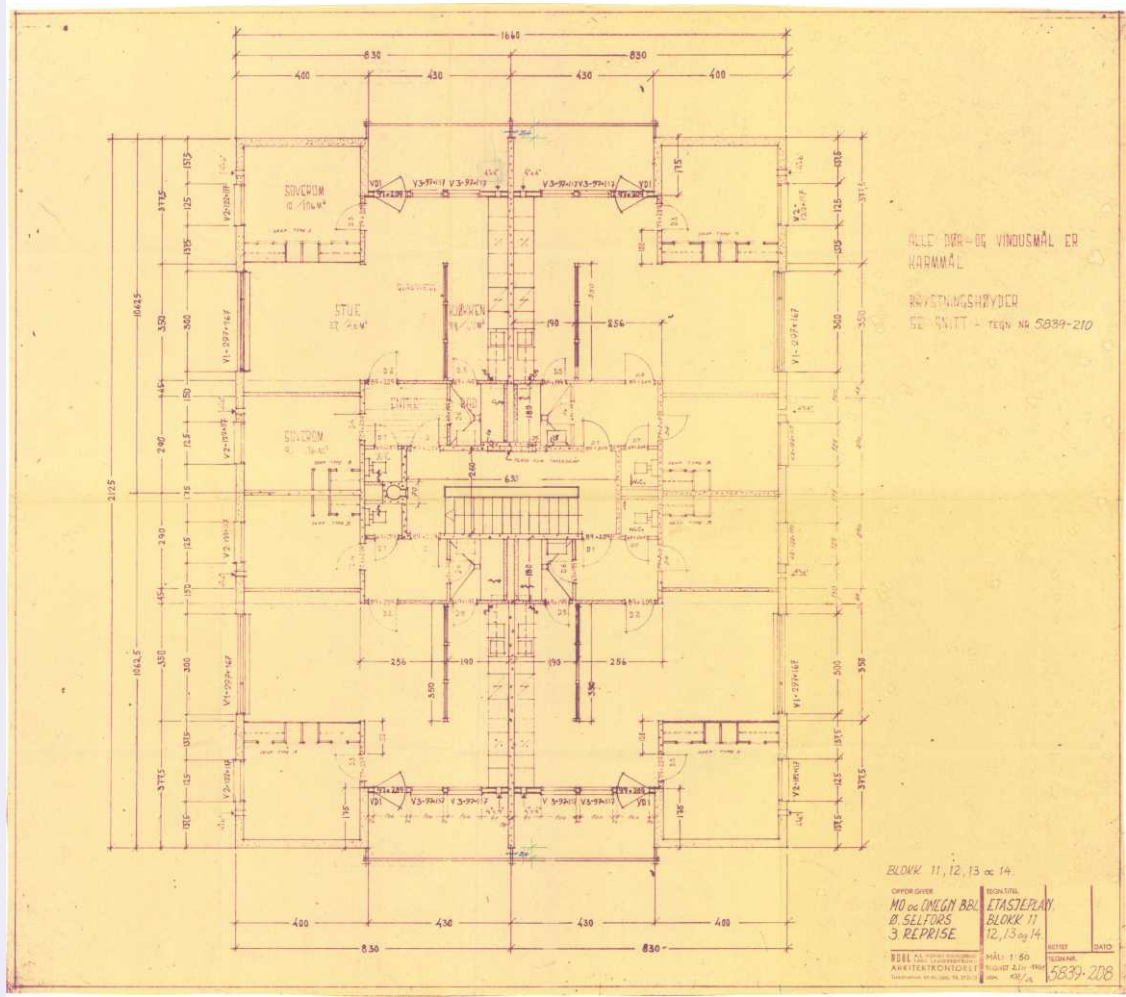
GODTLENDT

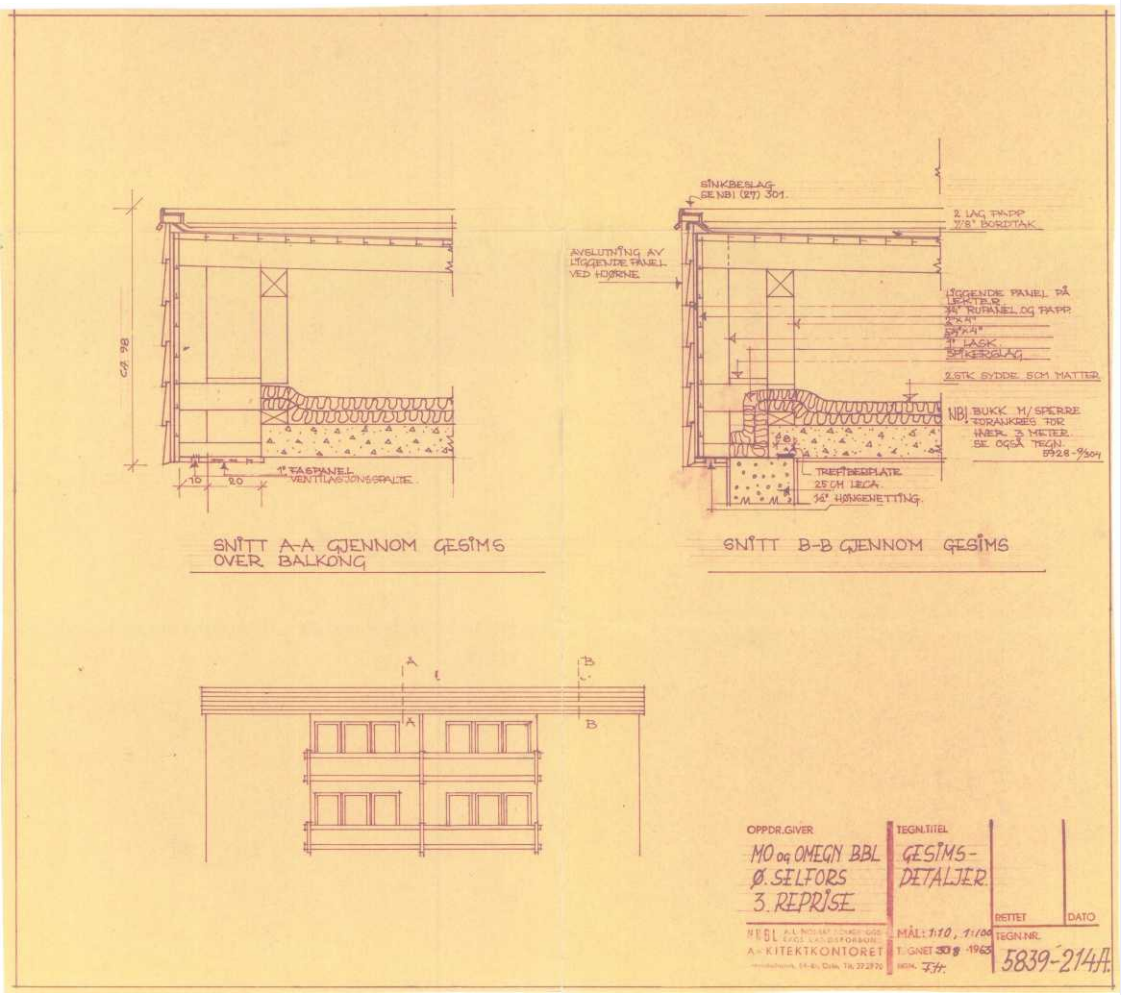
BYGNINGSRÅDET NORD-BERGEN

ALLE DØR OG VINDUSMÅL ER KARMMÅL.
BRYSTNINGSHØYDER: SE SNITT
TEGN. NR 5839-210

BLOKK 12.


1640
830
400
430
430
400
STUE
KJØKKEN
SOVEROM
ENTRE
630
256
190
GODTFENDT
BYGNINGSAVDELINGEN NORD-RANA
ALLE DØR- OG VINDUSMÅL ER KARMMÅL
BRYTNINGSHØYDER
SE SNITT - TEGN NR 5839-210
BLOKK 11, 12, 13 og 14.
OPPDR GIVER
MO og OMEGN BBL
Ø. SELFORS
3. REPRISE.
TEGN TITTEL
ETASJEPLAN
BLOKK 11
12, 13 og 14
MÅLT: 1:100
TEGN NR.
5839-203


1640
830
400
430
430
400
STUE
KJØKKEN
SOVEROM
ENTRE
630
256
190
ALLE DØR- OG VINDUSMÅL ER KARMMÅL
BRYTNINGSHØYDER
SE SNITT - TEGN NR 5839-210
BLOKK 11, 12, 13 og 14.
OPPDR GIVER
MO og OMEGN BBL
Ø. SELFORS
3. REPRISE.
TEGN TITTEL
ETASJEPLAN
BLOKK 11
12, 13 og 14
MÅLT: 1:50
TEGN NR.
5839-208



OPPDR.GIVER: MO og OMEGN BBL Ø. SELFORS 3. REPRISE

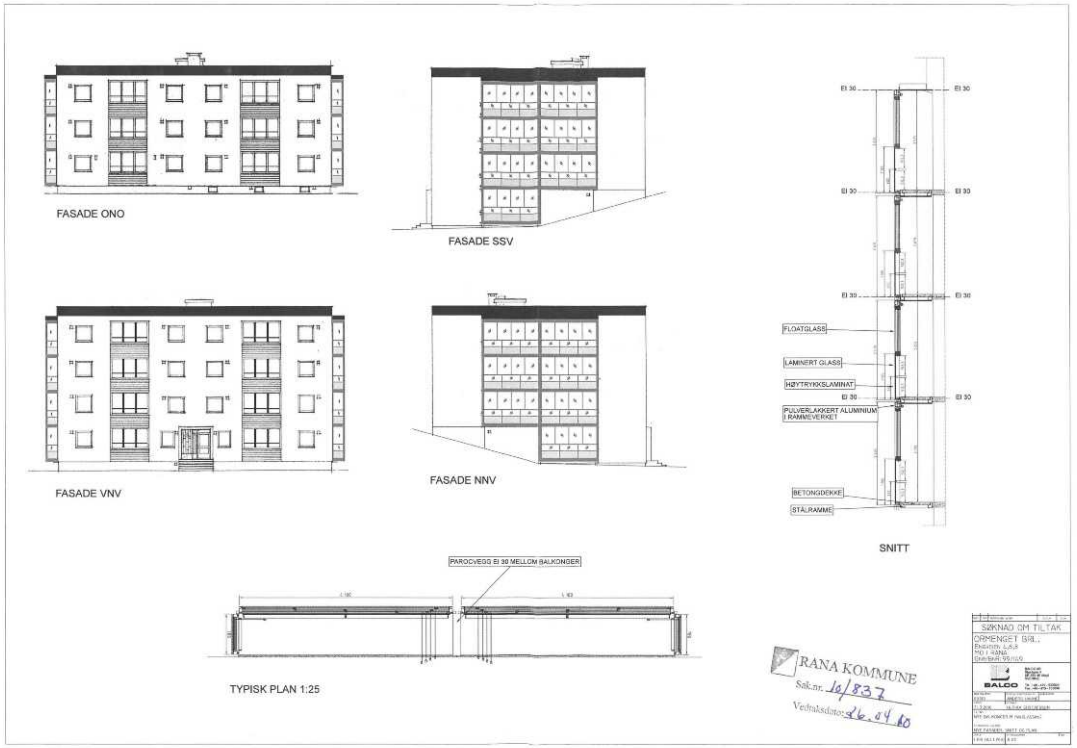
TEGN.TITEL: GESIMS-DETALJER

MÅL: 1:10, 1:100

1. GNET 30/9 1963

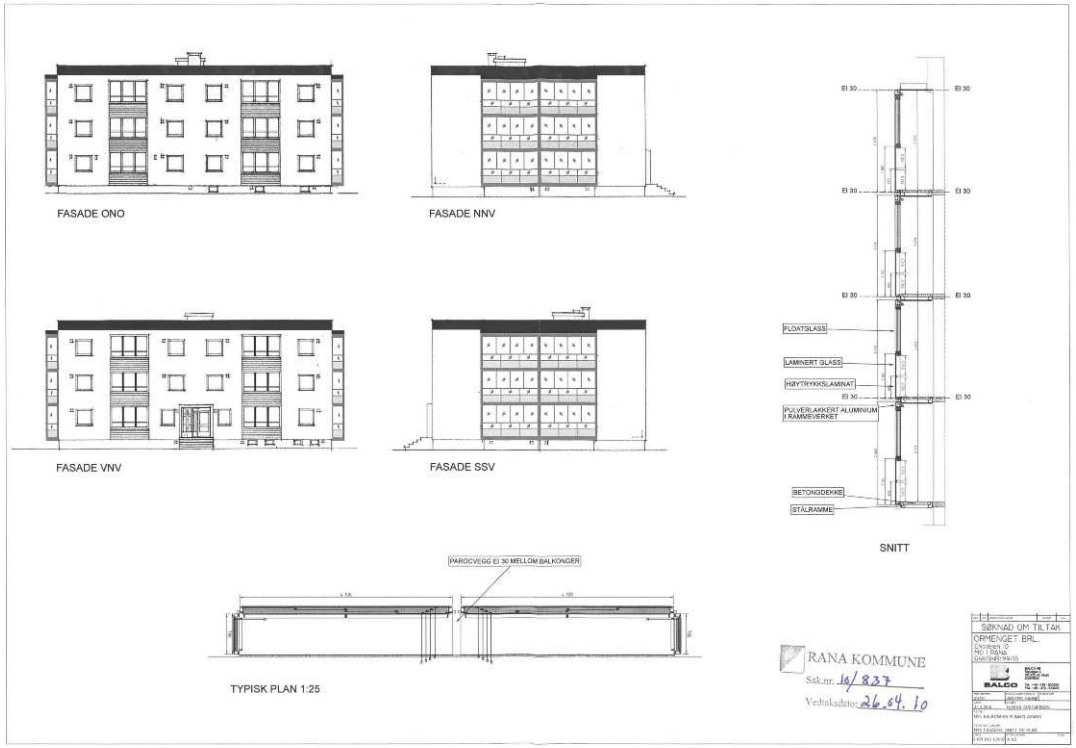
BETTET | DATO

TEGN.NR. 5839-214A.



RANA KOMMUNE
Sak.nr. 16/837
Vedtaksdato: 16.04.80

SØKNAD OM TILTAK
OPPFØRELSE AV 3 REPRISE BOLIGBLOKKER
BALDO



RANA KOMMUNE

FERDIGATTEST

(Plan- og bygningslovens prg. 99 nr 1)

10/837 - 6

Arbeidssted	**Engveien 4,6,8,10 . 8613 Mo i Rana**
Gnr / bnr / fnr	**99/149**
Byggets art	**Boligblokk** **Utvidelse og innglassing av balkonger.**
Tiltakets art	Tilbygg
Tiltakshaver	**AL Ormenget Borettslag**
Ansvarlig søker	**Balco AB**

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (jfr. dog eventuelle merknader nedenfor).

Bygningen, eller deler av den, 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 kommunen (jfr. pbl. § 93)

Merknader:

Tilknyttet offentlig vann/kloakk:
Antall pipeløp:
Bruksareal: 146 m² totalt fordelt på fire blokker.

Med hilsen
TEKNISK AVDELING, 16.06.2011

Jan-Arild Sørvik
saksbehandler

Kopi til: EOK
AL Ormenget Borettslag, Thora Meyers gate 9, 8622 Mo i Rana

RANA KOMMUNE
Plankontoret

Plannr **438**

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET SØSTERVEIEN, SELFORS

Plan godkjent **16.12.2003**

Plan datert:	10.04.2003	Bestemmelser datert:	10.04.2003
Sist revidert:	04.11.2003	Sist revidert:	04.11.2003

§ 1
GENERELT

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

Reguleringsformål. Følgende reguleringsformål inngår:

BYGGEOMRÅDER	Boliger	B
	Offentlige bygninger – institusjon	OFF-I
TRAFIKKOMRÅDER	Kjørevei	navn/nr
	Gang-/sykkelveg	G/S
	Parkering	P
	Bussholdeplass	Buss
FRIOMRÅDER		FRI
SPESIALOMRÅDER	Nettstasjon	N

§ 2
BYGGEOMRÅDER
a. Boliger.

I område tillates det oppført parvis sammenkoblede boenheter eller frittliggende eneboliger.

Høydebestemmelser: I boligområdet er det på planen vist to sett med byggegrenser. Innafor byggegrense "Bg 3" kan det oppføres bebyggelse med mønehøyde opptil kote 29,5. For bebyggelse mellom byggegrense "Bg 3" og "Bg 4" – se bestemmelser under "Garasjer".

Saltak, møneretning: Bebyggelsen skal ha saltak. På tomtene er det tegnet inn pålagt møneretning på bolighuset. Dette er vist med pilsymbol på plankartet. Denne møneretninga skal tilsvare husets lengderetning.

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

Murkrone: Ved terrengets høyeste nivå langs muren må høyden fra ferdig terreng til murkrone ikke overstige 60 cm.

Garasjer: For hver boenhet skal det være minst 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass. Situasjonsplan skal vise plasseringa. Grunnflata av garasjer o.l. må ikke overstige 50,0 m2. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige 2,5 m og 4,5 m (målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygninga). Garasjer skal ha saltak.

Tomteutnyttelse: Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 25 % av regulert tomt.

Situasjonsplan: Om krav til situasjonsplan; se § 6 fellesbestemmelser.

b. Offentlige bygninger - institusjon

På tomt "OFF-I" kan det oppføres bygninger til sykehusdrift, sykehushotell og boliger tilknyttet sykehusets virksomhet.

Byggehøyde: Mot Sjøforsgata er det på planen vist to byggegrenser. Innafor byggegrense benevnt "Bg1"skal bygningers høyde ikke overstige kotehøyde 36,5.
I området mellom byggegrense "Bg 1" og "Bg 2" kan det oppføres bebyggelse i 1 etasje. Mønehøyden skal her ikke overstige 6,5 m (målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygninga).
Byggeprosjekt i "OFF-I" skal undergis særskilt klarering – høydemessig – i forhold til sikkerhetskrav knytta til helikopterplass på motsatt side av Sjøforsgata.
Om krav til situasjonsplan; se § 6 fellesbestemmelser.

Takform: Bebyggelsen skal ha saltak.

Tomteutnyttelse: Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 30 % av regulert tomt.

Adkomst: Det tillates avkjørsler fra Sjøforsgata og Engveien plassert slik som vist med pilsymbol på plankartet.

§ 3
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

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

Frisiktsoner: I frisiktsonene tillates det ikke plassert gjenstander, beplantning eller andre sikthinder som rager høgere enn 0,5 m over tilstøtende veier. Det er følgelig heller ikke tillatt å parkere i frisiktsonene.

§ 4
FRIOMRÅDER

Vegetasjon: Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon ved fremføring av va-ledninger, gangstier og lignende skal tilsåes og beplantes. Eventuelle inngrep skal godkjennes av kommunen.

§5
SPESIALOMRÅDER

3
Nettstasjon

Bygning for nettstasjon skal utføres med bordkledning og saltak.

§ 6
FELLESBESTEMMELSER

Situasjonsplan

Søknad om byggetillatelse skal bl.a. inneholde situasjonsplan som viser nøyaktig hvordan bebyggelsen er planlagt plassert, og hvordan tomta tenkes planert og opparbeidet. Bestående og planlagt beplantning/vegetasjon, samt eventuelle forstøtningsmurer, skal angis i planen. Planen skal ellers vise framtidig garasjeplassering og garasjens størrelse. Dessuten areal for parkering/biloppstilling.
Situasjonsplanen skal tegnes på kartgrunnlag godkjent av kommunen.

Avkjørsel

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

DISSE REGULERINGSBESTEMMELSER BLE VEDTATT AV RANA KOMMUNESTYRE I MØTE 16.12.2003

Rana kommune

Frank Handå

Frank Handå
teknisk sjef

Skrivelse fra Kommunal- og arbeidsdepartementet:

KOMM.DEPTET. 08640 | 15.12.65 D.

KOMM.DEPTET. 01129 | 10.2.66 D.

KOMM.DEPTET. 06102 | 11.9.65 D.

VEDTEKTER FOR REGULERINGSPLAN FOR SELFORS I NORD-RANA

I henhold til § 3 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 stadfester departementet vedtak av Nord-Rana herredstyre i møte 29. januar 1952 om vedtekter til reguleringsplan for Selfors i Nord-Rana herred, Nordland fylke.

Vedtektene er stadfestet med noen endringer foretatt av departementet.

Vedtektene lyder:

§ 1. Innenfor det regulerte område skal bebyggelsen plaseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

§ 2. Bebyggelsen innenfor [illegible] areal [illegible]
A. Murbebyggelse.
B. Trebebyggelse
C. Industristrøk.

VEGDIREKTØREN Jnr. 001470 | 16.FEB.66 M

VEGDIREKTORATET 07975 | 6.10.65 ARKIV Nr.

A. Murbebyggelse.

§ 3. Innenfor det område som på planen er trukket opp med rød begrensningslinje skal bygningene føres opp av mur eller betong med etasjeskillere av brannfast materiale.

§ 4. Bebyggelsen skal innredes til beboelse, forretninger og kontorer samt til offentlige formål, slik som vist på planen. De tomter som på planen er vist bebygget med forretningsbygg, skal bebygges i den høyde som foreskrevet i planen. Bygningsrådet kan tillate innredning av boliger i byggene og for øvrig tillate lettere håndverksvirksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for naboene.

§ 5.

1. Kvartalene og de frittliggende blokker skal oppføres med de dimensjoner som vist i planen.
2. Tallene på blokkene angir det maksimalt tillatte antall etasjer bygningene skal ha. Byggehøyden regnes fra gatens planerte nivå i midten av kjørebanen rett ut for høyestliggende hushjørne og må ikke overstige 4 m for 1-etasjes, 7 m for 2-etasjes, 10 m for 3-etasjes, 13 m for 4-etasjes hus.
3. Fra bestemmelsene i pkt. 1 og 2 kan bygningsrådet med helserådets - for større høyde også brannstyrets - samtykke tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven, når det er tilrådelig for lysforholdene og bebyggelsens utseende mot gate og gårdsrom.
   Bygningsrådet skal hvor det gjør unntak fra byggedybder og etasjeantall sende underretning til vedkommende departement om disse endringer.
   Hvis bygningsrådet tillater bygninger oppført i lavere etasjeantall enn forutsatt i planen, og bygningen senere aktes ført opp i full høyde, skal bygningenes konstruksjoner dimensjoneres slik at det senere kan påbygges til fullt regulert høyde. Det må sendes inn byggeanmeldelse med tegninger for hele det prosjekterte bygg.
4. I tilfelle bygningen overstiger 3 etasjer, skal den utstyres med heis. Bygningsrådet kan meddele unntak herfra.

B. Trebebeyggelse.

§ 6.

1. Bygningene plaseres i forhold til gater og plasser som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate at bygningene trekkes lenger inn på tomten.

VEGDIREKTØREN

Jnr.001470 | 16.FEB.66 M

2. Hvor det på planen er vist rekkehus eller kjedehus, kan bygningsrådet istedet tillate oppført frittliggende bygninger, hvis forskriftsmessige avstander til nabogrense oppnås.
3. Over to naboeiendommer kan oppføres et dobbelthus, vertikalt, delt i nabogrensen, eller to enkelthus sammenbygget, uten branngavl, når eiendommens samlede bebyggede areal ikke overskrider 150 m2.

§ 7. Bebyggelsen skal være villamessig med våningshus i inntil 2 fulle etasjer og uthus, garasjer eller fløybygninger i 1 etasje.. Gesimshøyden for 2-etasjes hus må ikke være over 7 m og mønehøyde ikke over 9 m, for 1-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 m. Høyden til gesims og til utvendig treveggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse.

§ 8. Bygningsrådet kan tillate avvikelser fra den viste tomtedeling når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planene forøvrig.

§ 9. Butikker, lager, mindre verksteder m.v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for de omboende. På samme måte kan tillates oppført bensinstasjoner hvor det etter bygningsrådets skjønn er behov for det og det ikke medfører særlige trafikkmessige ulemper.

C. Industriareal.

§ 10. Innenfor det areal som på plamen er vist med rød skråskrafur kan oppføres bygninger for håndverksvirksomhet, forretninger og lettere industri. Innenfor dette område kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grense som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

§ 11. Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bebyggelsen må ikke få en karakter som gjør at det skjemmer for strøket som helhet som en velordnet boligby. Således må tomtene ikke nyttes til opplagringsplass for massegods i det fri, eller bebygges slik at det ved røk, støy eller uestetisk eksteriør virker skjemmende.

§ 12. Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne så vel gjerdenes plasering som høyden, konstruksjonen og fargen. Hvor industritomter støter mot isolasjonsbelte settes gjerdet i grensen mellom tomt og isolasjonsbelte. Sammenhengende gjerder bør ha ensartet høyde, konstruksjon og farge. Isolasjonsbelte kan mot gatene bare inngjerdes med lave parkgjerder.

D. Fellesbestemmelser.

§ 13.
1. Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, gårdsrom osv. må gis tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder, som viser uthus, beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser o.l.
2. Forhager og grøntanlegg kan bare innhengnes med bygningsrådets samtykke. Sådant samtykke må også innhentes før anbringelse av delegjerder i tomtegrenser.
3. I tilfelle gjerde oppsettes i strøk med åpen villamessig bebyggelse skal gjerde være vanlig trestakitt ikke over 70 cm høyt. For rekkehusbebyggelse skal gjerde i tilfelle være flettverksgjerde med vinkeljern i overkant. Gjerder mellom de enkelte parseller kan sløyfes.
   I murtvangsstrøk er det ikke tillatt å sette opp gjerder uten bygningsrådets samtykke.

4. Uthus og garasje kan oppsettes med en grunnflate på inntil 22 m2 på hver tomt i boligstrøk uten murtvangsgrensene. De skal fortrinnsvis søkes bygget sammen med hovedhuset eller kobles sammen med dette på en vakker og hensiktsmessig måte. Hvor to naboer bygger sammen skal de kunne bygge sammen i tomtegrensen. Gesimshøyden må ikke være over 2,2 m over terreng ved inngang, og takvinkel, taktekking og utvendige materialer og farge skal ellers korrespondere med hovedhuset.
   I murtvangsstrøket og industristrøket kan garasjer settes opp etter godkjenning av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.

§ 14.
1. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling, for hele kvartalet, såfremt bygningsrådet finner det nødvendig.
   Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.
2. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal være fasadepuss på branngavler, som etter bygningsrådets skjønn blir stående synlig mer enn 1 år.

§ 15.
1. Bygningene skal fortrinnsvis ha sadeltak eller valmtak. Bygningsrådet kan påby felles takvinkel for bygninger til samme gate.
2. Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt til nabogrense uten branngavl og med lysåpninger i denne vegg, når det er enighet mellom naboene herom og det ved tinglyst erklæring sikres at avstanden mellom bygningene på de to eiendommer blir lik summen av de nødvendige avstander til nabogrense.
   Sådan plasering av bygningene kan også bestemmes av bygningsrådet.

§ 16. For offentlige bygninger angitt i planen gjelder ikke bestemmelsen om etasjetall og bygningsdybder når bygningene føres opp av mur eller betong.

§ 17. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme bygningsflukt får en harmonisk utforming.

§ 18. Fargen på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 19. Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for stedet til anvendelse.

§ 20. De unntak bygningsrådet kan meddele fra de ovennevnte vedtekter må ikke bevirke at det samlede golvareal av beboelse for hvert kvartal eller boliggruppe blir mindre enn forutsatt i planen.

§ 21. Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

- - - - - -

Rett avskrift:

Matrikkelkart

Kommune	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR
Rana	1833	99	149	0	0

Oversiktskart

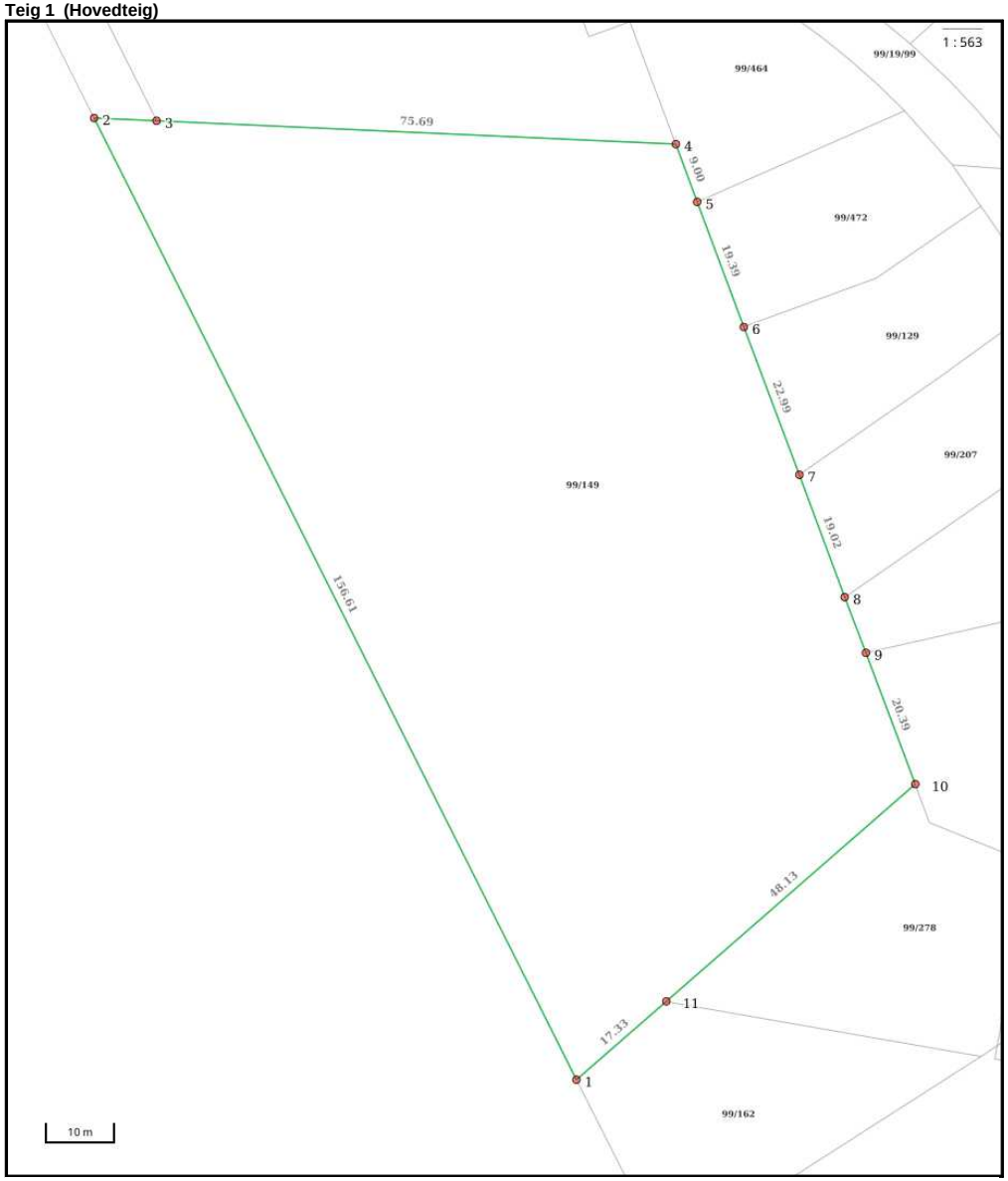


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 8 845,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

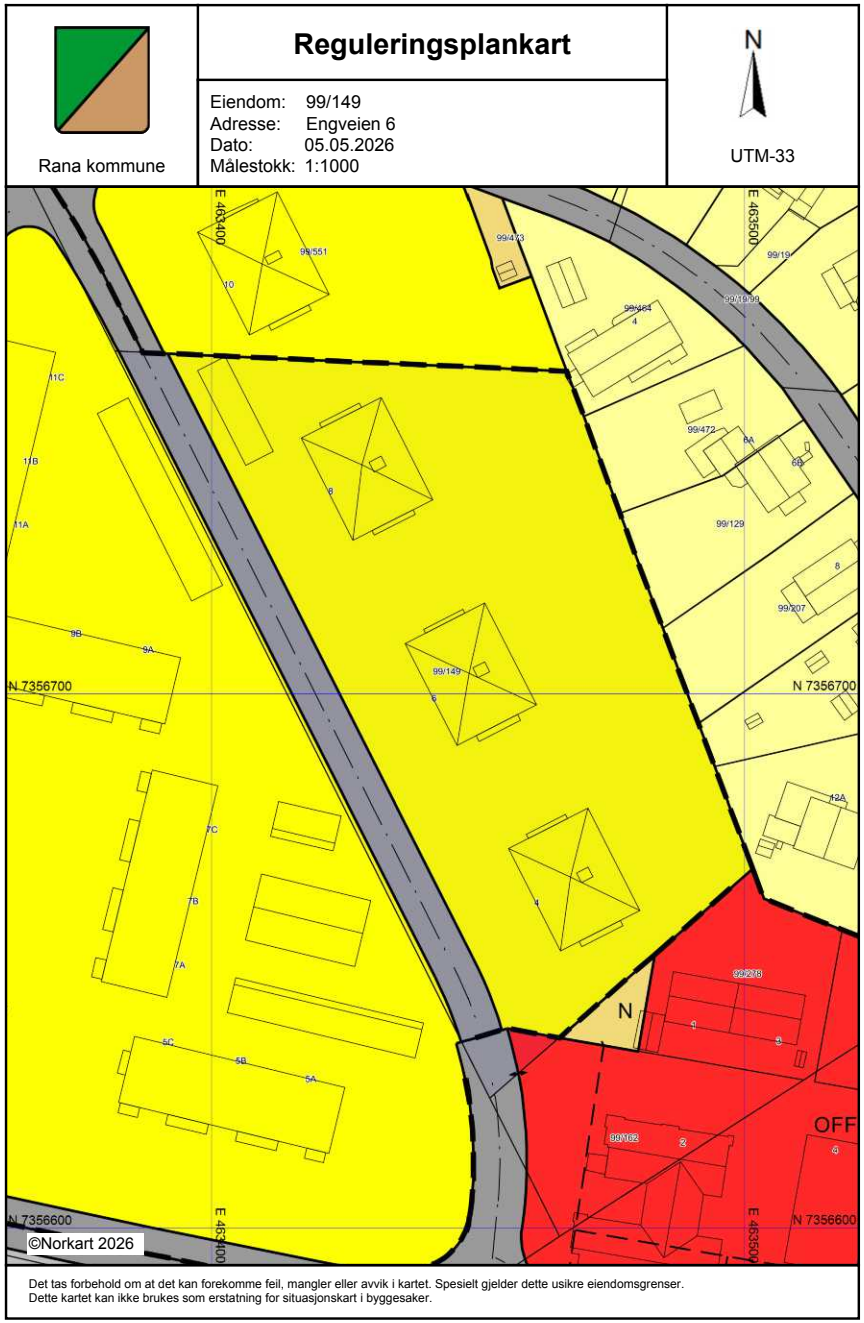
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 356 624,28	463 452,22	156,61m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 356 764,20	463 381,88	9,17m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 356 763,79	463 391,04	75,69m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 356 760,43	463 466,66	9,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 356 752,00	463 469,81	19,39m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 356 733,84	463 476,61	22,99m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	7 356 712,31	463 484,67	19,02m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	7 356 694,50	463 491,34	8,66m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	7 356 686,39	463 494,37	20,39m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	7 356 667,31	463 501,55	48,13m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	7 356 635,65	463 465,30	17,33m	Terrengmålt	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.



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjen,syk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annet trafikkområde (på land)

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Annet spesialområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvarr

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

F

SITUASJONSPLAN
Faktureres ved bruk
Målestokk: 1:1000
Original må leveres inn

Dokid 13021680 (13/1072-1)
Kart

0 10 20 30 40 m

RANA KOMMUNE

Teknisk avdeling
Eiendoms- og oppmålingskontoret Dato: 12.02.2013 Sign: Trude Fridtjofsen

GNR. 99	BNR. 532 m.fl	FNR.	SNR.	AREAL:
REGPL: 4007	TNR:	Adresse: Ormenget borettslag		



For nøyaktig beskrivelse av grenser og areal; se målebrev ev. skyldelingsforretning. Grensene på dette kartet er ikke rettsgyldig. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bl.a. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer mm. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

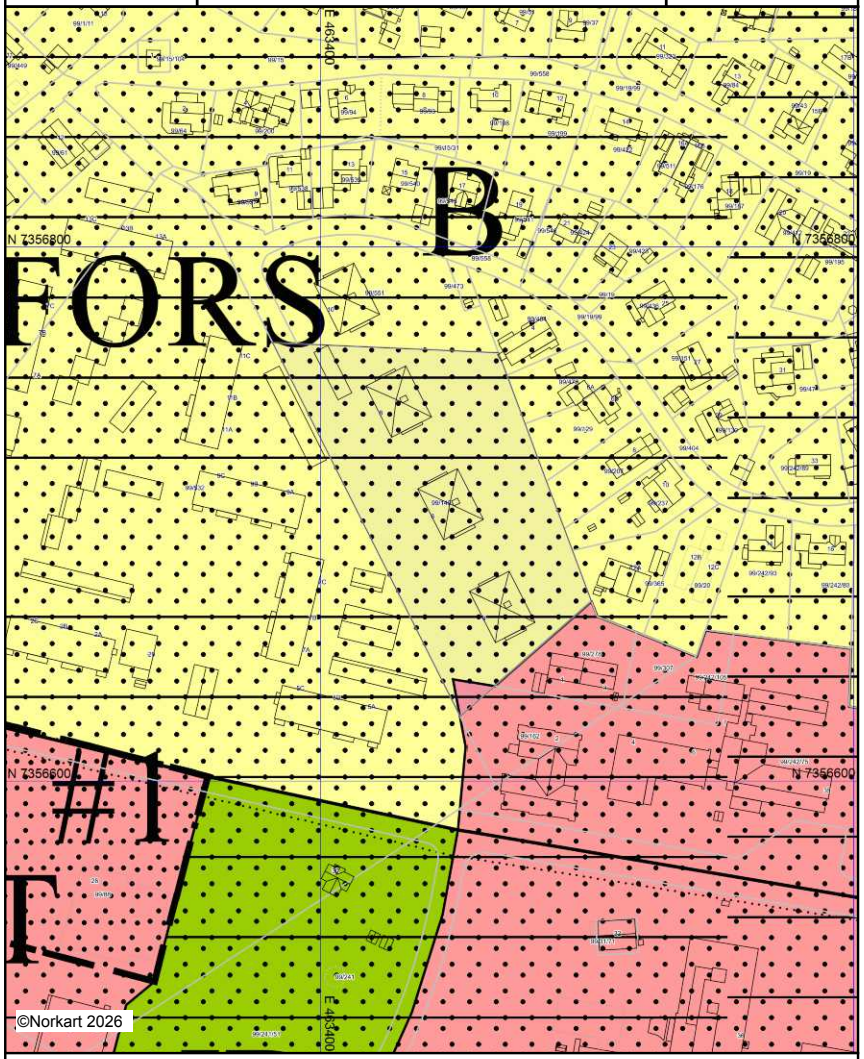
Rana kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 99/149
Adresse: Engveien 6
Dato: 05.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

enova

Energiattest

D

Adresse	
Engveien 6, 8613 MO I RANA	
Dato for energimerking **15.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296368**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **12019904**
Gårdsnummer **99**	Bruksnummer **149**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0102**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1964**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **71,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **61,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
184,88 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
264,45 kWh/m²	**32 387 kWh**

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Engveien 6, 8613 MO I RANA

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 4: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 5: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Brukertiltak

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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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.

Tiltak 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens luftetthet 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 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 22: 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 23: 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 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 25: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

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

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 87260121 / Thomas Nygaard, tlf. 901 49 125
Engveien 6, 8613 Mo I Rana.
Andelsnr. 196 i AL Ormenget Borettslag, org.nr. 948194309, RANA kommune.

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 87260121
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.05.2026

EiendomsMegler 1

Thomas Nygaard
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

901 49 125
thomas.nygaard@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Jernbanegata 15, 8622 MoIRana

eiendomsmegler1.no