



Velkommen til  
Hubergveien 9 B, 8613 Mo I Rana

EiendomsMegler **1**



Velkommen til

**Hubergveien 9 B**  
**8613 Mo I Rana**

## Informasjon om eiendommen

### Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 300 000,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 301 090,-
Andel fellesgjeld	kr	485 430,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 786 520,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	7 873,-

BRA/BRA-i	163 / 140 m <sup>2</sup>
Soverom	3
Boligtype	Rekkehus
Eierform	Andel
Byggeår	1955

Energimerke



Velkommen til Hubergveien 9B!

Boligen ligger i et stille og barnevennlig område, noe som gjør det trygt og behagelig for både store og små. Området har lite trafikk, og det er kort vei til både barneskole, barnehager og lekeplasser. Her kan barna leke trygt utendørs, og du kan nyte roen og stillheten.

Boligen har en praktisk planløsning fordelt over tre etasjer, med store rom og fleksible løsninger. Stuen er stor og gir mulighet for flere sosiale soner, og kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass. I 2.etasjen finner du tre store soverom, samt et bad/wc/vaskerom gir komfort og praktiske løsninger for familien. Kjelleretasjer inneholder trapperom, trappenedgang, bod, lagerrom, bad/vaskerom (ikke godkjent).

Oppgraderinger av nyere dato:

2024: Ny drenering og grunnmursplast, samt asfalt på gårds plass.

2024: Varmepumpe.

# Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



**Tina Jakobsen**  
Eiendomsmegler

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

# Informasjon om eiendommen

## Adresse

Hubergveien 9 B, 8613 Mo I Rana

## Registerbetegnelse

Andelsnr. 40 i Selfors BRL, org.nr. 948129485, RANA kommune.

## Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 785 430,-
Prisantydning	kr	2 300 000,-
Andel fellesgjeld	kr	485 430,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 786 520,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 786 520,-

## Omkostninger

Tinglysing skjøte kr 545,-  
Tinglysing pantedokument kr 545,-  
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:  
HELP Boligkjøperforsikring kr 6 500,-  
I tillegg for HELP Pluss 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 7 873,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Felleskostnadene inkluderer:

Fellesutgifter kr 7 032

Tillegg utbygg kr 828

Objekt: Forsikr.gar. leil. 40 ( 62 - 34 ) kr 13

Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, kabel-tv/internett, fellesstrøm, 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. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

### **Borettslagets fellesgjeld**

Borettslagets fellesgjeld er på kr 44 573 441.44,- pr 06-11-2025

### **Renter og avdrag**

Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:

Lånummer: 16368838210, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 06.11.2025: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 68

Saldo per 06.11.2025: 44 573 441

Andel av saldo: 458 431

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 ( siste termin 30.06.2059 )

Flytende rente

Refinansiering og skifte av dreneringer

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 2024 viser et underskudd på kr. 3 397 625

Borettslaget budsjetterer 2025 med et overskudd på kr. 608 161

Underskuddet skyldes en større renovering av drenering og skifte av vann- og avløpsrør. Underskuddet er dekket opp av planlagt låneopptak.

### **Øvrige opplysninger om borettslagets økonomi**

Underskuddet i 2024 skyldes generelle økte kostnader, samt kostnader ved skifte av dreneringer.

### **IN-Ordning**

Borettslaget har ikke inngått avtale om IN-ordning (individuell nedbetaling).

### **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.

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.

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 MolRana

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: 140 m<sup>2</sup>

BRA - e: 23 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 163 m<sup>2</sup>

TBA: 9 m<sup>2</sup>

GUA: 166.00 m<sup>2</sup>

ALH: 3.00 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1.etasje: BRA-i 64 kvm, TBA 9 kvm, ALH 3 kvm, GUA 67 kvm

2.etasje: BRA-i 39 kvm, GUA 39 kvm

Kjelleretasje: BRA-i 37 kvm, GUA 37 kvm

Garasje: BRA-e 23 kvm

Meglers kommentar til areal:

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal

de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

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

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

### **Antall soverom**

3

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

### **Eierform**

Andel

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

### **Boligtype**

Rekkehus

### **Parkering**

Parkering på gårdsplass og i garasje. Garasjen er privat og alt vedlikehold må betales av andelseier. Forsikring betales via felleskostnadene.

### **Borettslagets eiendom**

Gnr. 99, Bnr. 530, RANA kommune.

Tomtestørrelse 18 273 m<sup>2</sup>. Flat opparbeidet tomt med plen. Asfaltert gårdsplass. Felles eiet tomteareal for burettslaget.

Tomtearealet er hentet ut fra matrikkelkartet.

### **Byggeår**

1955 ifølge takstmann kommunen. Tilbygd i 1970 og i 1977.

### **Innhold**

Boligen har følgende planløsning:

1. etasje: Entré/gang, toalettrom, trapperom, kott (ikke måleverdig takhøyde), kjøkken, stue
  2. etasje: Trapperom, kott, bad/wc/vaskerom, 3 soverom
- Kjelleretasje: Trapperom, trappenedgang, bod, lagerrom, bad/vaskerom

I tillegg medfølger det en garasje.

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

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår og ifm. tilbygg.

Hovedetasje:

- Tilbygget på stuen er oppført større enn det som opprinnelig ble søkt om. I de godkjente tegningene var tilbygget vist med altan/takterrasse med utgang fra 2. etasje, men denne altanen/takterrassen er ikke etablert.
- Det er blitt tilbygget trappenedgang til kjelleretasjen med overliggende kott (adkomst til kott via 1. etasjen). Det foreligger ikke tegninger eller søknad for dette.
- Det er etablert et toalettrom i inngangspartiet, og trappen er oppført på motsatt side av inngangspartiet. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdene.

Kjelleretasje:

- Rom benevnt som ved, benyttes i dag som bad/vaskerom. Dette er en søknadspliktig bruksendring. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Utvendig:

- Terrasse er ikke inntegnet på godkjente tegninger. Terrasser som har en gjennomsnittlig høyde over planert terreng på over 50 cm. er søknadspliktig. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdene.

Garasje:

Det foreligger ikke tegninger. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdene.

### **Standard**

Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt, med normal slitasjegrاد alder og bruk tatt i betraktning. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

Oppgraderinger av nyere dato:

2024: Ny drenering og grunnmursplast, samt asfalt på gårdsplass.

2024: Varmepumpe.

2021: Nytt taktekke med tilhørende beslag, takrenner, snøfangere og luftehatter og pipebeslag.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med laminerte fronter og fronter med glassfelt. Benkeplater er av laminat med nedfelt kjøkkenvask av rustfritt stål. Det er opplegg for oppvaskmaskin og frittstående hvitevarer. Skapmontert ventilator av eldre dato.

Bad/wc/vaskerom (2. etasje):

Vegger er tekket med baderomsplater. Himling er tekket med himlingsplater. Gulvet er tekket med belegg. Soilsluk fra byggeår.

Servant med blandebatteri. Badekar. Opplegg for vaskemaskin.

Stråleovn montert på vegg. Rommet har naturlig ventilasjon.

Bad/vaskerom (kjelleretasje):

Vegger er tekket med baderomsplater og panel. Himling er tekket med himlingsplater. Gulvet er tekket med perginol. Soilsluk i gulvet.

Dusjkabinett. Utslagsvask av plast med veggmontert blandebatteri.

Opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom:

Vegger er tekket med malte plater. Gulv er tekket med belegg. Himling er tekket med himlingsplater. Gulvmontert toalett. Servant med blandebatteri. Toalettrommet har naturlig ventilering.

Innvendige overflater:

Innvendig er det gulv av parkett, betong og belegg. Veggene har tapet, panelplater, trepanel, malte plater, betong og Strie.

Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber.

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank:

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2005.

#### Elektrisk anlegg:

El-skap med automatsikringer og måler.

Overbelastningsvern 32 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 6 stk. fordelerkurser med 10 amp.

#### Branntekniske forhold:

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med utstyr for varsling og slukking av brann.

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

#### TG 3

##### Utvendig

- trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens

forskrifter. Det er ikke montert rekkverk. Alle trapper med en høydeforskjell på mer enn 0,5 meter skal ha sikker avgrensning i form av rekkverk e.l.

##### Innvendig

- trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje har noe overflateslitasje.

- Tekniske installasjoner, Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Luftingen fra avløpsanlegget avsluttes direkte på kaldloftet, på undersiden av luftehatten og uten

vakuumentil. Dette medfører kondensdannelse på gjennomføringene som går ut i luftehatten, og det drypper vann ned på isolasjonen på kaldloftet.

- Våtrom, 2. etasje, Bad/wc/vaskerom, Generell: 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.

- Våtrom, Kjelleretasje, Bad/vaskerom, Generell: 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.

#### TG IU

- Våtrom, Kjelleretasje, Bad/vaskerom, Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### TG 2

##### Utvendig

- Takkonstruksjon/Loft: Det er avvik: Det er registrert fuktmerker, trolig fra perioden før taktekkingen ble skiftet. Det ble ikke observert aktive

fuktskader ved befaring. Det er imidlertid påvist mangelfull ventilasjon av kaldloftet på hoveddelen av bygningen. Loftskillet er utført med dampspærre av armert bygningsfolie, som ikke har samme funksjon som dagens moderne dampsperrer. Dette kan over tid medføre risiko for kondens og fuktdannelse. Takkonstruksjonen over inngangspartiet er gjenbygget, og det er derfor ikke mulig å gjøre en nærmere vurdering av tilstanden utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Videre er det ikke etablert tett luke i raftekassen for adkomst til kaldloftet over tilbygget del av stuen. Dette kan føre til at fugler, insekter og andre skadedyr får tilgang til loftsrommet.

- Vinduer: Det er avvik: Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.

- Dører: Det er avvik: Balkongdør viser tegn til påbegynt værslitasje.

Dør til trappenedgang er uisolert og har fuktskader.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk har noe værslitasje.

#### Innvendig

- Overflater: Det er avvik: Mesteparten av overflater er av eldre dato og har noe bruksslitasje, samt moderniseringsbehov. Det er registrert plater i himling i deler av kjelleretasjen som inneholder asbest. Slike materialer ble benyttet i eldre bygninger og anses som helsefarlige dersom fibre frigjøres til luften, for eksempel ved slitasje, boring, riving eller annen mekanisk påvirkning. Det er etablert dampspærre på kald side i trappenedgangen til kjelleretasjen. Plasseringen av dampspærren er ikke i samsvar med anbefalt utførelse. Dampspærren skal normalt ligge på varm side av isolasjonen for å hindre fuktvandring og kondens i konstruksjonen. Feil plassering kan over tid medføre risiko for fuktskader.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: 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. Ved stikkprøver ble største planavvik ble registrert i stuen. Det ble ved befaring registrert forhøyde fuktverdier i den støpte platen i kjelleretasjen. Målingene indikerer at det ikke er etablert fuktsperre mellom betongplaten og grunnen. Dette medfører økt risiko for kapillært oppsug av fukt fra grunnen, noe som over tid kan påvirke innklimaet og medføre skader på overflater og materialer. Det opplyses ved befaring at gulvet på tilbygget del av stuen er dårlig isolert (gulvkaldt).

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

- Rom under terreng: Det er avvik: Det ble registrert forhøyde fuktverdier.

- Dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Tekniske installasjoner, Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner, Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Berederen har el-tilkobling via støpsel. Dagens forskriftskrav (ref. NEK400:2014) sier at beredere over 1500 watt skal ha direkte el-tilkobling (kravet gjelder installasjoner utført etter 1. juli 2014).

- Tekniske installasjoner, Elektrisk anlegg: Da det er over 10 år siden siste kontroll, anbefales det en ny kontroll av el-installasjon. (TG2).

- Spesialrom, 1. etasje, Toalettrom, Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Kjøkken, 1. etasje, Kjøkken, Overflater og innredning: Det er avvik:

Det er registrert fuktsvell/skader i enkelte skapfronter og i skjøt på benkeplate.

- Kjøkken, 1. etasje, Kjøkken, Avtrekk: Det er avvik: Ventilator er av eldre dato og har noe begrenset funksjon.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplysningen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å

lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

### **Byggemåte**

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:

Hovedtaket og tilbygget del av stuen er tekket med A-profilerte takplater av nyere dato, mens taket over inngangspartiet er tekket med takpapp.

Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår som i senere til har blitt utvendig etterisolert. Yttervegger er utvendig tekket med stående bordkledning.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:

Boligen har ytterdør i 1. etasje med isolerende kjerne og overflate av malt MDF med 2-lags isolerglassfelt, malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass, samt en enkel uisolert dør av tre til trappenedgang.

Balkonger/terrasser:

Sørvendt terrasse på 8,5 m<sup>2</sup> med malt stående rekkverk av tre.

Garasje:

Støpt plate av betong, grunnmurer av betong. Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående bordkledning. Pulttak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med takpapp. Vippeport av tre med portåpner. Inngangsdør og vindu av tre.

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**

Eiendommen ligger på Selfors, om lag 4 km nordøst for Mo i Rana sentrum. Selfors er en bydel med ca. 2 200 innbyggere, og respektive eiendom ligger med kort avstand til dagligvareforretning, skole, barnehage, sykehus/legevakt m.m., samt også kort avstand til busstopp, lysløype og øvrige turområder i Selforslia og på fjellet.

### **Adkomst**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

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.

### **Viktig informasjon**

Selger har selv ikke bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Det oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig person.

### **Brukstillatelse/ferdigattest**

Boligen har ferdigattest datert 04.10.1955. 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.

Boligen ble tilbygget med større stue i 1. etasjen i 1970. Boligen ble også tilbygget med større inngangsparti i 1. etasjen i 1977. Det ble gitt tillatelse fra kommunen i 1960 for oppføring av garasje og er å anse som oppført engang etter dette. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen for tilbyggene eller garasje. 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. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

### **Oppvarming**

Boligen blir varmet opp med vedfyring, luft-til-luft varmpumpe og annen elektrisk oppvarming. Elektriske varmekabler i Entré/gang (inngangsparti) og på bad i kjelleretasjen.

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**

Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

### **Internett- og tv-leverandør**

Kabel-TV og internett fra Telenor i henhold til avtale "Komplett 10". Digital T-WE basis og 100 poeng til å velge eget innhold. Modem med 10/10 Mbps. Dekoder og modem følger leiligheten og skal ikke medtas 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.

#### **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](http://www.dsa.no).

#### **Regulering**

Kommuneplan for Mo og omegn (KDP2013). Ikrafttredelse 16.06.2014.

Reguleringsplan:

Id: 4010

Navn: Område ved Selfors bru

Plantype: Eldre reguleringsplan

Ikrafttredelse: 28.10.1959

Reguleringsplan:

Id: 4003

Navn: Området vest for FV 775, Selfors

Plantype: Eldre reguleringsplan

Ikrafttredelse: 01.03.1955

#### **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 729 257,- for 2023

Sekundærverdi kr 2 917 029,-

#### **Andel felles formue**

kr 69 169,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 06-11-2025

## **Meglere 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.eiendomsmeidler1.no/om-oss/personvern](http://www.eiendomsmeidler1.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, værtpåkjenninger 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 boligselgerforsikringselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdager eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringselskapet 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**

Ansiennitetsregler:

- 1 - Andelseiere i borettslaget
- 2 - Felles ansiennitet
- 2 - Medlem i Helgeland BBL

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom godkjenning ikke blir gitt.

### **Eier**

Lisbeth Sandstad, Jan Erik Brovold og Tor Petter Brovold

### **Heftelser og servitutter**

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslaverne 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 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.

Saker som diskuteres i generalforsamlingen:

- Flere vinduer må sjekkes for trekk.
- Isolering vindfang.
- Evt. utbygging av vindfang i regi av borettslaget.

#### **Meglernes vederlag**

Fastprovisjon kr 37 000 (inkl. mva).

Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).

Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).

Markedspakke kr 11 990,- (inkl. mva).

Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).

Tilretteleggingshonorar kr 6 900,- (inkl. mva).

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

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

Leverandører:

- Boligselgerforsikring
- Boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Leverandør av overtakelsesprotokoll
- Banker i SpareBank 1- alliansen

#### **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 Dag Ottar Mikalsen i Verdi EiendomsTakst AS den 12-11-2025.

#### **Boligselgerforsikring**

Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg

dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Avtalebetingelser**

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

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

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

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 12.11.2025

Selgers egenerklæring

Energiattest

Vedtekter, datert 30.03.23

Husordensregler

Innkalling årsmøte med regnskap for år 17.03.2025

Protokoll fra årsmøte 17.03.2025

Bygningstegninger, datert 1952

Ferdigattest, datert 04.10.1955

Matrikkelrapport, datert 06.11.2025

Grunnkart, datert 06.11.2025  
Kommuneplan, datert 06.11.2025  
Reguleringsplan, datert 06.11.2025  
Nabolagsprofil  
HELP Boligselgerforsikring

### **Finansiering**

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

### **Forsikring**

IF Skadeforsikring NUF

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

### **Verdivurdering**

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

### **Oppdragsansvarlig**

Tina Jakobsen

Eiendomsmegler

Telefon: 915 49 363

E-post: [tina.jakobsen@em1nn.no](mailto:tina.jakobsen@em1nn.no)

### **Foretakets adresse og organisasjonsnummer**

EiendomsMegler 1 Mo i Rana

Org.nr. 931262041

Besøksadresse: Jernbanegata 15, 8622 MoIRana

Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø







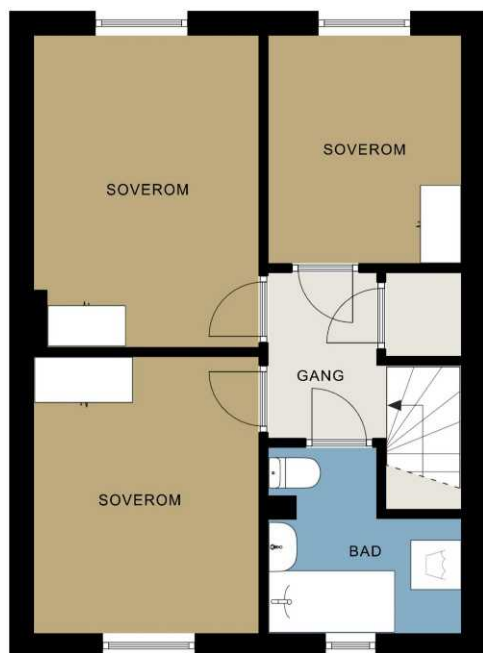


# Plantegning



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

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



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

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



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.

# Tilstandsrapport

Tomannsbolig  
Hubergveien 9B, 8613 MO I RANA  
RANA kommune  
# gnr. 99, bnr. 530  
# Andelsnummer 40

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m<sup>2</sup> BRA-i: 140 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.11.2025 Rapportdato: 12.11.2025 Oppdragsnr.: 12315-2518 Referansenummer: VL7548

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



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

## Verdi Eiendomstakst

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

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

Våre verdier definerer hvem vi er og hva vi står for:

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

Mer om oss på [www.vet.no](http://www.vet.no).



Rapportansvarlig

Medansvarlig

Dag Ottar Mikalsen

[dagottar@vet.no](mailto:dagottar@vet.no)

411 11 466

Jim Thomas Løkås  
Uavhengig Takstingeniør

[jim@vet.no](mailto:jim@vet.no)

916 43 859



## 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 bygge regler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© IVerdi 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gir 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.



#### 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 funksjonsvikt eller sammenbrudd.



#### 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 gir 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

Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt, med normal slitasjegrad alder og bruk tatt i betraktning. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig. Takstingeniøren bemerker at alle bygningsdeler ikke er medtatt i denne rapporten ettersom disse forhold faller inn under borettslagets vedlikeholdsansvar.

### Tomannsbolig - Byggeår: 1955

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hovedtaket og tilbygget del av stuen er teknet med A-profilerte takplater av nyere dato, mens taket over inngangspartiet er teknet med takpapp.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår som i senere til har blitt utvendig etterisolert. Yttervegger er utvendig teknet med stående bordkledning.

Hoveddel:

Saltak takkonstruksjon av tre.

Taktro av rupanel.

Loftskillet er isolert med ca. 20 cm isolasjon.

Adkomst til kaldloftet via loftsluke med nedfellbar stige.

Inngangsparti:

Pulttak takkonstruksjon av tre.

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

Tilbygget del av stuen:

Saltak takkonstruksjon av tre.

Utvendig adkomst via rafekasse.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Boligen har ytterdør i 1. etasje med isolerende kjerne og overflate av malt MDF med 2-lags isolerglassfelt, malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass, samt en enkel uisolert dør av tre til trappenedgang.

Sørvendt terrasse på 8,5 m<sup>2</sup> med malt stående rekkverk av tre.

Trapp av strekkmetall ved inngangsdør, samt trapper av tre til

terrasse og til trappenedgang.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, betong og beleg. Veggene har tapet, panelplater, trepanel, malte plater, betong og Strie.

Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Etasjeskillere er av trebjelkelag. Støpt plate av betong i

kjelleretasjen.

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

Boligen har mursteinspipe, vedovn i 1. etasje og en kombinert ved- og oljeovn i kjelleretasjen.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. I deler av rom under terreng er grunnmuren synlig. Ved befaring ble det registrert forhøyede fuktverdier på disse partiene av grunnmuren.

Boligen har innvendige trapper av tre. Trappen mellom 1. og 2.

etasje har malt spilerkkverk.

Boligen har speildedør av tre og foldedør mellom entré/gang og trapperom i 1. etasjen.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom (2. etasje)

Baderommet er av eldre dato, ingen dokumentasjon foreligger.

Vegger er teknet med baderomsplater.

Himling er teknet med himlingsplater.

Gulvet er teknet med beleg.

Soiisluk fra byggeår.

Servant med blandebatteri.

Badekar.

Opplegg for vaskemaskin.

Stråleovn montert på vegg.

Rommet har naturlig ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er

foretatt i tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i

konstruksjonen ble målt til 0.

Bad/vaskerom (kjelleretasje)

Baderommet er av eldre dato, ingen dokumentasjon foreligger.

Vegger er teknet med baderomsplater og panel.

Himling er teknet med himlingsplater.

Gulvet er teknet med perginol.

Soiisluk i gulvet.

Dusjkabinett.

Utslagsvask av plast med veggmontert blandebatteri.

Opplegg for vaskemaskin.

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

konstruksjoner (vegger av betong) og lagring.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med laminerte fronter og fronter med

glassfelt. Benkeplater er av laminat med nedfelt kjøkkenvask av

rustfritt stål. Det er opplegg for oppvaskmaskin og frittstående

hvitvarer.

Skapmontert ventilator av eldre dato.

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Vegger er teknet med malte plater.

Gulv er teknet med beleg.

Himling er teknet med himlingsplater.

Gulvmontert toalett.

Servant med blandebatteri.

Toalettrommet har naturlig ventilering.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2024.

Varmtvannsbereider på 198 liter fra 2005.

El-skap med automatsikringer og måler.

Overbelastningsvern 32 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 6 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Elektriske varmekabler i Entré/gang (inngangsparti) og på bad i

kjelleretasjen.

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med utstyr for varsling og slukking

av brann

## Beskrivelse av eiendommen

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det opplyses ved befaring at drenering og grunnmursplast er fra 2024.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår og ifm. tilbygg.

I ettertid er det blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

Hovedetasje:

- Tilbygget på stuen er oppført større enn det som opprinnelig ble søkt om. I de godkjente tegningene var tilbygget vist med altan/takterrasse med utgang fra 2. etasje, men denne altanen/takterrassen er ikke etablert.

- Det er blitt tilbygget trappenedgang til kjelleretasjen med

- overliggende kott (adkomst til kott via 1. etasjen). Det

- foreligger ikke tegninger eller søknad for dette.

- Det er etablert et toalettrom i inngangspartiet, og trappen er oppført på motsatt side av inngangspartiet.

Kjelleretasje:

- Rom benevnt som ved, benyttes i dag som bad/vaskerom.

Dette er en søknadspiktig bruksendring.

Utvendig:

- Terrasse er ikke inntegnet på godkjente tegninger. Terrasser

- som har en gjennomsnittlig høyde over planert terreng på

- over 50 cm. er søknadspiktig.

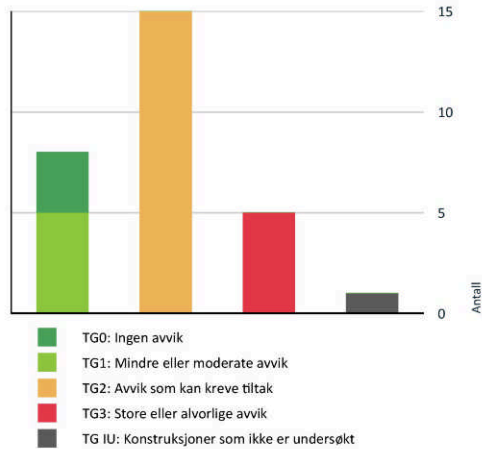
#### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest fra kommunens arkiver.

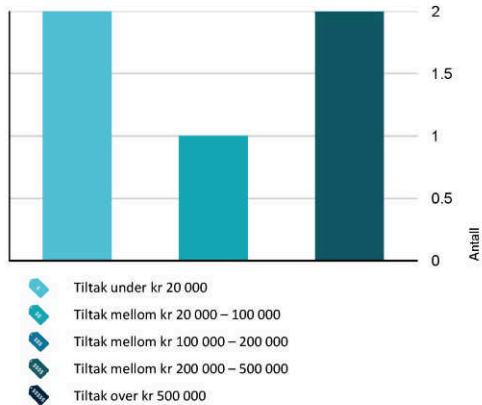
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfyllt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk.

Alle trapper med en høydeforskjell på mer enn 0,5 meter skal ha sikker avgrensning i form av rekkverk e.l.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

##### ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje har noe overflateslitasje.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

##### ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Luftingen fra avløpsanlegget avsluttes direkte på kaldloftet, på undersiden av luftehatten og uten vakuumentil. Dette medfører kondensdannelse på gjennomføringene som går ut i luftehatten, og det drypper vann ned på isolasjonen på kaldloftet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

##### ! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > 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.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

##### ! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

##### ! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert fuktmerker, trolig fra perioden før taktekkingen ble skiftet. Det ble ikke observert aktive fuktskader ved befaring.

Det er imidlertid påvist mangelfull ventilasjon av kaldloftet på hoveddelen av bygningen. Loftskillet er utført med dampspærre av armert bygningsfolie, som ikke har samme funksjon som dagens moderne dampsperrer. Dette kan over tid medføre risiko for kondens og fuktdannelse.

Takkonstruksjonen over inngangspartiet er gjenbygget, og det er derfor ikke mulig å gjøre en nærmere vurdering av tilstanden utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Videre er det ikke etablert tett luke i raftekassen for adkomst til kaldloftet over tilbygget del av stuen. Dette kan føre til at fugler, insekter og andre skadedyr får tilgang til loftsrommet.

##### ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.

##### ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Balkongdør viser tegn til påbegynt værslitasje. Dør til trappenedgang er uisolert og har fuktskader.

##### ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk har noe værslitasje.

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

Det er avvik:

Mesteparten av overflater er av eldre dato og har noe brukslitasje, samt moderniseringsbehov. Det er registrert plater i himling i deler av kjelleretasjen som inneholder asbest. Slike materialer ble benyttet i eldre bygninger og anses som helsefarlige dersom fibrene frigjøres til luften, for eksempel ved slitasje, boring, riving eller annen mekanisk påvirkning.

Det er etablert dampspærre på kald side i trappenedgangen til kjelleretasjen. Plasseringen av dampspærren er ikke i samsvar med anbefalt utførelse. Dampspærren skal normalt ligge på varm side av isolasjonen for å hindre fuktvandring og kondens i konstruksjonen. Feil plassering kan over tid medføre risiko for fuktskader.

##### ! 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.

Ved stikkprøver ble største planavvik ble registrert i stuen.

Det ble ved befaring registrert forhøyde fuktverdier i den støpte platen i kjelleretasjen. Målingene indikerer at det ikke er etablert fuktspærre mellom betongplaten og grunnen. Dette medfører økt risiko for kapillært oppsug av fukt fra grunnen, noe som over tid kan påvirke inneklimate og medføre skader på overflater og materialer. Det opplyses ved befaring at gulvet på tilbygget del av stuen er dårlig isolert (gulvkaldt).

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre.

##### ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert forhøyde fuktverdier.

##### ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

##### ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

## Sammendrag av boligens tilstand

### ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen har el-tilkobling via støpsel. Dagens forskriftskrav (ref. NEK400:2014) sier at beredere over 1500 watt skal ha direkte el-tilkobling (kravet gjelder installasjoner utført etter 1. juli 2014).

### ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

El-skap med automatsikringer og måler.

Overbelastningsvern 32 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 6 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Elektriske varmekabler i Entré/gang (inngangsparti) og på bad i kjelleretasjen.

### ! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

### ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert fuktsvell/skader i enkelte skapfronter og i skjøt på benkeplate.

### ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventilator er av eldre dato og har noe begrenset funksjon.

## Boligens energimerking



ENERGIMERKE

### Beskrivelse

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

Det er verdt å merke seg at boligen har gjennomgått oppgraderinger etter byggeåret for å forbedre energieffektiviteten. På generell basis kan dette omfatte tiltak som isolasjon av tak, vegger og utskifting av vinduer med mer energieffektive alternativer. Les tilstandsrapporten for informasjon om hva som er utbedret på denne boligen. Takstingeniøren har videre foretatt nødvendige justeringer av U-verdiene basert på disse oppgraderingene, noe som er viktig for å sikre nøyaktigheten av energimerket.

PS! "Målt energiforbruk" for de siste 3 årene ikke er opplyst i energiattesten. Dette skyldes at energiforbruket i stor grad kan variere basert på bruk og antall i husstanden, og at energikarakteren i stor grad er basert på boligens energieffektivitet.

### Energimerke



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

### Energikarakteren A–G:

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

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

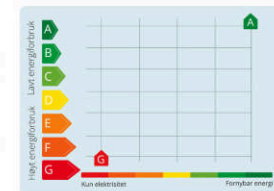
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

### Oppvarmingskarakter:

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

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



# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1955

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

### Anvendelse

Boligen var ved befarings ubebodd.

### Standard

Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning. Enkelte oppgraderinger må likevel påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

### Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje.

### Tilbygg / modernisering

	Modernisering/o ppgraderinger	Oppgraderinger av nyere dato: 2024: Ny drenering og grunnmursplast, samt asfalt på gårdsplass. 2024: Varmepumpe. 2021: Nytt taktekke med tilhørende beslag, takrenner, snøfangere og luftehatter og pipebeslag.
1977	Tilbygg	Boligen ble tilbygget med større inngangsparti i 1. etasje. Det foreligger godkjente byggetegninger, men ikke ferdigattest.
1970	Tilbygg	Boligen ble tilbygget med større stue i 1. etasje. Det foreligger godkjente byggetegninger, men ikke ferdigattest.

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Hovedtaket og tilbygget del av stuen er tekket med A-profilerte takplater av nyere dato, mens taket over inngangspartiet er tekket med takpapp.

### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår som i senere til har blitt utvendig etterisolert. Yttervegger er utvendig tekket med stående bordkledning.

### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Hoveddel:  
Saltak takkonstruksjon av tre.  
Taktro av rupanel.  
Loftskillet er isolert med ca. 20 cm isolasjon.  
Adkomst til kaldloftet via loftsluke med nedfellbar stige.

Inngangsparti:  
Pulttak takkonstruksjon av tre.  
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje

# Tilstandsrapport

Tilbygget del av stuen:  
Saltak takkonstruksjon av tre.  
Utvendig adkomst via raftekasse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktmerker, trolig fra perioden før taktekkingen ble skiftet. Det ble ikke observert aktive fuktskader ved befarings. Det er imidlertid påvist mangelfull ventilasjon av kaldloftet på hoveddelen av bygningen. Loftskillet er utført med dampsperre av armert bygningsfolie, som ikke har samme funksjon som dagens moderne dampsperrer. Dette kan over tid medføre risiko for kondens og fukt dannelse. Takkonstruksjonen over inngangspartiet er gjenbygget, og det er derfor ikke mulig å gjøre en nærmere vurdering av tilstanden utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Videre er det ikke etablert tett luke i raftekasen for adkomst til kaldloftet over tilbygget del av stuen. Dette kan føre til at fugler, insekter og andre skadedyr får tilgang til loftsrommet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres ventil i gavlvegg på kaldloftet for hoveddelen.  
Ved fremtidig oppussing av inngangsparti bør det gjøres nærmere undersøkelser av tilstanden og konstruksjonsoppbyggingen av takkonstruksjonen. Ved fremtidig oppussing/renovering av rom i 2. etasje må det etableres ny dampsperre i himlingen.  
Det bør monteres tett luke for adkomst til kaldloftet over tilbygget del av stuen.



Fuktmerker og manglende luke.



Loftskillet er utført med dampsperre av armert bygningsfolie.



Det bør monteres ventil.

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vinduer er noe utvendig værslitte.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig overflatebehandling av værslitte vinduer bør påregnes.

# Tilstandsrapport



Vindu er værslitt

## TO 2 Dører

Boligen har ytterdør i 1. etasje med isolerende kjerne og overflate av malt MDF med 2-lags isolerglassfelt, malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass, samt en enkel uisolert dør av tre til trappenedgang.

### Vurdering av avvik:

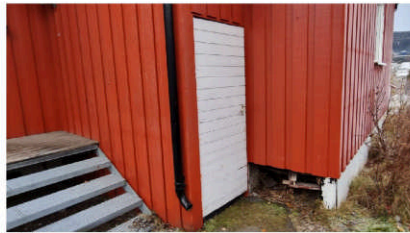
- Det er avvik:

Balkongdøren viser tegn til påbegynt værslitasje.  
Dør til trappenedgang er uisolert og har fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongdøren bør overflatebehandles for å hindre videre værslitasje.  
Det anbefales å montere ny isolert dør til trappenedgang.



Uisolert dør.

## TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvendt terrasse på 8,5 m<sup>2</sup> med malt stående rekkverk av tre.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk har noe værslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Ved eventuell utskifting av rekkverket skal nytt rekkverk utføres i henhold til kravene til rekkverkshøyde.

# Tilstandsrapport



Rekkverket er noe værslitt.

## TO 3 Utvendige trapper

Trapp av strekkmetall ved inngangsdør, samt trapper av tre til terrasse og til trappenedgang.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Alle trapper med en høydeforskjell på mer enn 0,5 meter skal ha sikker avgrensning i form av rekkverk e.l.

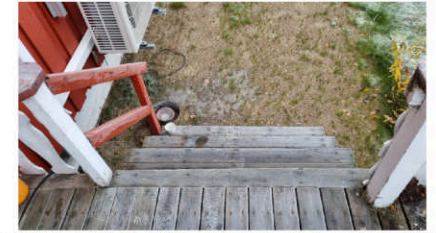
### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er ikke montert rekkverk på begge sider.



Det er ikke montert rekkverk på begge sider, samt at åpninger i eksisterende rekkverk ikke er i henhold til dagens krav

## INNSENDIG

### TO 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, betong og belegg. Veggene har tapet, panelplater, trepanel, malte plater, betong og Strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mesteparten av overflater er av eldre dato og har noe brukslitasje, samt moderniseringsbehov.

Det er registrert plater i himling i deler av kjelleretasjen som inneholder asbest. Slike materialer ble benyttet i eldre bygninger og anses som helsefarlige dersom fibrene frigjøres til luften, for eksempel ved slitasje, boring, riving eller annen mekanisk påvirkning.

Det er etablert dampsperre på kald side i trappenedgangen til kjelleretasjen. Plasseringen av dampsperran er ikke i samsvar med anbefalt utførelse. Dampsperran skal normalt ligge på varm side av isolasjonen for å hindre fuktvandring og kondens i konstruksjonen. Feil plassering kan over tid medføre risiko for fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

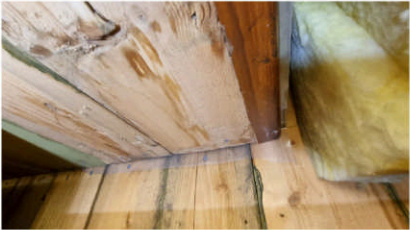
Oppgraderinger/utskiftinger av enkelte overflater bør påregnes. Arbeidstilsynet fraråder privatpersoner å gjøre innvendig sanering av asbest. Se nærmere informasjon på [www.arbeidstilsynet.no](http://www.arbeidstilsynet.no). Det bør vurderes å utbedre dampsperrens plassering ved eventuell oppgradering eller renovering av trappenedgangen, slik at den ligger på varm side.



Plater i himlingen inneholder asbest



Gulv har slitasje.



Det er etablert dampsperre på kald side i trappenedgangen.

## 1 TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag. Støpt plate av betong i kjelleretasjen.

### 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.

Ved stikkprøver ble største planavvik ble registrert i stuen.

Det ble ved befaring registrert forhøyde fuktverdier i den støpte platen i kjelleretasjen. Målingene indikerer at det ikke er etablert fuktsperre mellom betongplaten og grunnen. Dette medfører økt risiko for kapillært oppsug av fukt fra grunnen, noe som over tid kan påvirke innneklimaet og medføre skader på overflater og materialer.

Det opplyses ved befaring at gulvet på tilbygget del av stuen er dårlig isolert (gulvkaldt).

### 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.

For å forhindre at fukt blir innkapslet, bør gulvet ikke tildekkes med beleg, tepper eller andre materialer som hindrer naturlig uttørking. Skal gulvet tildekkes må det etableres fuktsperre mellom grunnen og betongsåle. Det må påregnes å isolere gulvet på tilbygget del av stuen.

# Tilstandsrapport



For å forhindre at fukt blir innkapslet, bør gulvet ikke tildekkes med beleg, tepper eller andre materialer som hindrer naturlig uttørking.



Kontroll av planavvik.



Kontroll av planavvik.

## 1 TO 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Per i dag er det ikke krav til radonmåling hvis boligen bebos av eier. Hvis boligen eller deler av boligen skal leies ut er det krav til radonmåling.

## 1 TO 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn i 1. etasje og en kombinert ved- og oljeovn i kjelleretasjen.

## 1 TO 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. I deler av rom under terreng er grunnmuren synlig. Ved befaring ble det registrert forhøyde fuktverdier på disse partiene av grunnmuren.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert forhøyde fuktverdier.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at kjelleretasjen i hovedsak benyttes som en grovkjeller. Det bør unngås å etablere innforede vegger eller konstruksjoner som kan hindre veggens naturlige uttørking.

# Tilstandsrapport



Forhøyde fuktverdier



Forhøyde fuktverdier.

## TG 3 Innvendige trapper

Boligen har innvendige trapper av tre. Trappen mellom 1. og 2. etasje har malt spilerekkverk.

### Vurdering av avvik:

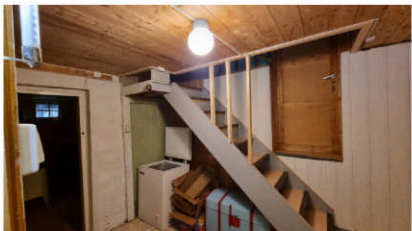
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje har noe overflateslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



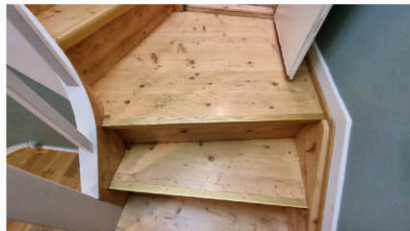
Trappen har ikke rekkverk på hele trappeløpet, samt at det mangler håndløper på vegg.



Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper (10 cm).



Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav (10 cm).



Overflateslitasje.

## TG 2 Innvendige dører

# Tilstandsrapport

Boligen har speildører av tre og foldedør mellom entré/gang og trapperom i 1. etasje.

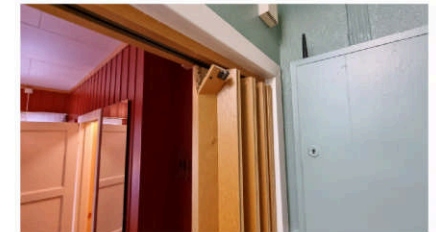
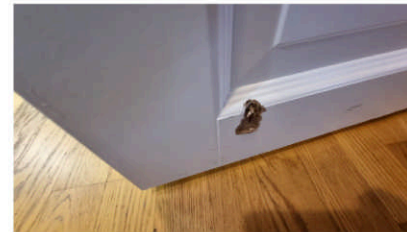
### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved oppussing/renovering bør utskifting av enkelte dører påregnes.



## VÅTROM

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

#### TG 3 Generell

Baderommet er av eldre dato, ingen dokumentasjon foreligger.

Vegger er tekket med baderomsplater.

Himling er tekket med himlingsplater.

Gulvet er tekket med beleg.

Soiisluk fra byggeår.

Servant med blandeblender.

Badekar.

Opplegg for vaskemaskin.

Stråleovn montert på vegg.

Rommet har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- 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 våtsone på rommet.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

# Tilstandsrapport



Utettheter i belegg.



Sluk fra byggeår.



Det ble registrert forhøyde fuktverdier.

## 2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Baderommet er av eldre dato, ingen dokumentasjon foreligger.  
Vegger er tekket med baderomsplater og panel.  
Himling er tekket med himlingsplater.  
Gulvet er tekket med perginol.  
Soilsluk i gulvet.  
Dusjkabinett.  
Utslagsvask av plast med veggmontert blandebatteri.  
Opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- 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.

# Tilstandsrapport

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Kontroll av sluk.



Det ble registrert forhøyde fuktverdier.



Overflater og sanitærinstallasjoner er av eldre dato.

## KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner (vegger av betong) og lagring.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med laminerte fronter og fronter med glassfelt. Benkeplater er av laminat med nedfelt kjøkkenskiv av rustfritt stål. Det er opplegg for oppvaskmaskin og frittstående hvitevarer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktsvell/skader i enkelte skapfronter og i skjøt på benkeplate.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjøten på benkeplaten bør utbedres for å forhindre videre fuktopptak og utvikling av skader. Skapfrontene fungerer som tiltenkt til tross for registrert avvik, og utbedring av disse vurderes som et kosmetisk tiltak som kan utføres dersom man ønsker å forbedre det visuelle inntrykket.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TO 2 Avtrekk

Skapmontert ventilator av eldre dato.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator er av eldre dato og har noe begrenset funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utsifting bør vurderes.



Ventilator av eldre dato.

## SPECIALROM

## 1. ETASJE > TOALETTROM

### 1 TO 2 Overflater og konstruksjon

Vegger er tekket med malte plater.

Gulv er tekket med beleg.

Himling er tekket med himlingsplater.

Gulvmontert toalett.

Servant med blandebatteri.

Toalettrommet har naturlig ventilering.

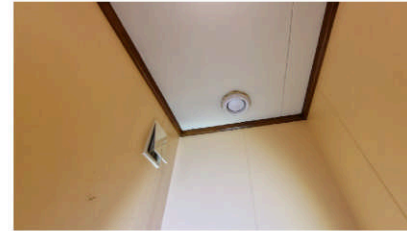
# Tilstandsrapport

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Toalettrom har kun naturlig avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TO 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### 1 TO 3 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Luftingen fra avløpsanlegget avsluttes direkte på kaldloftet, på undersiden av luftehatten og uten vakuumentil. Dette medfører kondensdannelse på gjennomføringene som går ut i luftehatten, og det drypper vann ned på isolasjonen på kaldloftet.

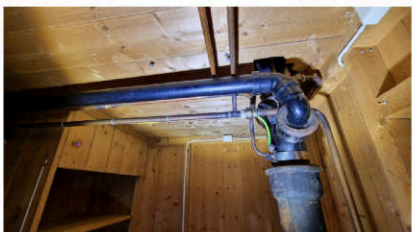
#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

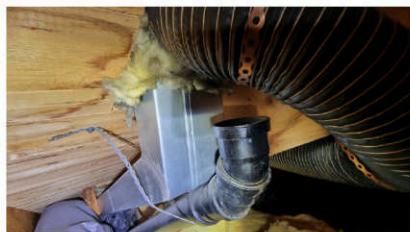
Luftingen fra avløpsanlegget bør føres ut over tak via luftehatt slik at kondens og fukt ikke ledes ut i kaldloftet. Alternativt kan det monteres vakuumentil (luftinnføringsventil) på avløpsledningen. Kostnadsestimat for dette.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## Tilstandsrapport



Avløpsrør av plast og soil.



Luftingen fra avløpsanlegget avsluttes direkte på kaldloftet, på undersiden av luftehatten og uten vakuumentil.

### TO 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TO 0 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2024.



Varmepumpe fra 2024.

### TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 198 liter fra 2005.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

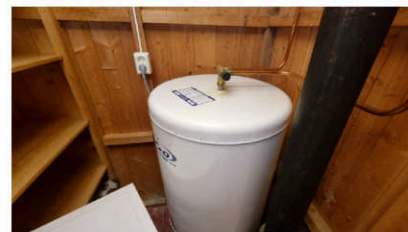
Berederen har el-tilkobling via støpsel. Dagens forskriftskrav (ref. NEK400:2014) sier at beredere over 1500 watt skal ha direkte el-tilkobling (kravet gjelder installasjoner utført etter 1. juli 2014).

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det anbefales å få montert fast tilkobling.

## Tilstandsrapport



Berederen har el-tilkobling via støpsel. Dagens forskriftskrav (ref. NEK400:2014) sier at beredere over 1500 watt skal ha direkte el-tilkobling (kravet gjelder installasjoner utført etter 1. juli 2014).

### TO 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

El-skap med automatsikringer og måler.

Overbelastningsvern 32 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 6 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Elektriske varmekabler i Entré/gang (inngangsparti) og på bad i kjelleretasjen.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**El-installasjonen er fra forskjellige årstall.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**  
**Samsvarserklæring foreligger ikke.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 11.02.2011. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

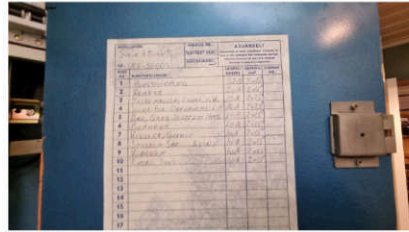
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Da det er over 10 år siden siste kontroll, anbefales det en ny kontroll av el-installasjon. (TG2)**  
**Utbedring av eventuelle avvik må påregnes.**

## Generell kommentar

Det elektriske anlegget er kun gjenstand for en enkel visuell kontroll i henhold til NS 3600. Ingen elektriske komponenter er demontert, og det tas forbehold om eventuelle skjulte feil eller mangler. Det anbefales at det gjennomføres en fullstendig kontroll av autorisert elektroinstallatør.



EI-skap.



Kursfortegnelse.

## TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med utstyr for varsling og slukking av brann

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

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### TG 1 Fuksikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det opplyses ved befaring at drenering og grunnmursplast er fra 2024.



Det opplyses ved befaring at drenering og grunnmursplast er fra 2024.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

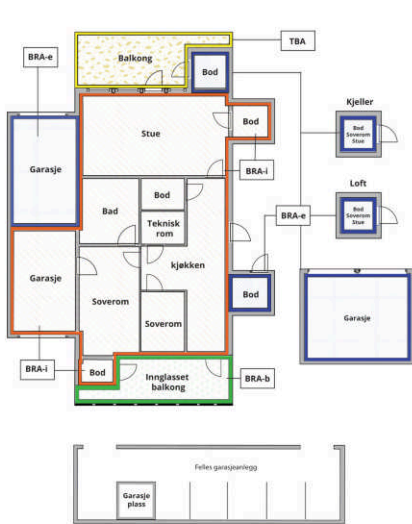
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenhete(n)e
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenhete(n)e og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenhete(n)e
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenhete(n)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.

## Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 branncelleinddeling

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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.

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	64			64	9	3	67
2. etasje	39			39			39
Kjelleretasje	37			37			37
<b>SUM</b>	<b>140</b>				<b>9</b>	<b>3</b>	<b>143</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>140</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, toalettrom, trapperom, kott (ikke måleverdig takhøyde), kjøkken, stue		
2. etasje	Trapperom, kott, bad/wc/vaskerom, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
Kjelleretasje	Trapperom, trappenedgang, bod, lagerrom, bad/vaskerom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

**Kommentar:** Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår og ifm. tilbygg. I ettertid er det blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

#### Hovedetasje:

- Tilbygget på stuen er oppført større enn det som opprinnelig ble søkt om. I de godkjente tegningene var tilbygget vist med altan/takterrasse med utgang fra 2. etasje, men denne altanen/takterrasen er ikke etablert.
- Det er blitt tilbygget trappenedgang til kjelleretasjen med overliggende kott (adkomst til kott via 1. etasje). Det foreligger ikke tegninger eller søknad for dette.
- Det er etablert et toalettrom i inngangspartiet, og trappen er oppført på motsatt side av inngangspartiet.

#### Kjelleretasje:

- Rom benevnt som ved, benyttes i dag som bad/vaskerom. Dette er en søknadpliktig bruksendring.

#### Utvendig:

- Terrasse er ikke inntegnet på godkjente tegninger. Terrasser som har en gjennomsnittlig høyde over planert terreng på over 50 cm. er søknadpliktig.

## Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinddeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

**Kommentar:** Det bemerkes at branncelleindelingen ikke tilfredsstiller dagens krav.

Ja  Nei

## Nyere håndverkstjenester

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

**Kommentar:** Se oppsummering under "Modernisering/oppgraderinger".

Ja  Nei

## Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

**Kommentar:**

## Garasje

# Arealer

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		23		23	
<b>SUM</b>		<b>23</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>23</b>				

#### Romfordeling

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

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest fra kommunens arkiver.

##### Brannceller

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

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

#### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Tomannsbolig	118	22
Garasje	0	23

## Befarings - og eiendomsopplysninger

#### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2025	Jim Thomas Løkås	Takstingeniør
	Tor Petter Brovold	Kunde

#### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	99	530		0	18273.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Hubergveien 9 B

#### Hjemmelshaver

Selfors Borettslag

#### Kommentar

Angitte tomteareal er felles for borettslaget.

#### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
B/SELFORS BORETTSLAG	948129485	B	HELBO (Helgeland Boligbyggelag)	Brovold Else Irene

#### Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
40	100	6 000	69 169	458 430 06.11.2025

#### Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	9 800
Omløpsmidler:		7 109 328	Samlet innskuddskapital: 597 200
Kortsiktig gjeld (-)	-	938 056	Langsiktig gjeld (+): + 44 791 460
Disponible midler:		6 171 272	Langsiktig gjeld og innskuddskapital: 45 388 660

#### Kommentar

#### Eiendomsopplysninger

##### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Selfors, om lag 4 km nordøst for Mo i Rana sentrum. Selfors er en bydel med ca. 2 200 innbyggere, og respektive eiendom ligger med kort avstand til dagligvareforretning, skole, barnehage, sykehus/legevakt m.m., samt også kort avstand til busstopp, lysløype og øvrige turområder i Selforslia og på fjellet.

##### 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

Reguleringsplan:  
Id: 4010  
Navn: Område ved Selfors bru  
Plantype: Eldre reguleringsplan  
Ikrafttredelse: 28.10.1959

Delarealer:  
- Delareal 119 m2  
Formål: Kjørveei  
- Delareal 5 072 m2  
Formål: Boliger  
- Delareal 3 336 m2  
Formål: Annet friområde  
Utdyp. Lek  
- Delareal 100 m2  
Formål: Garasje

Reguleringsplan:  
Id: 4003  
Navn: Området vest for FV 775, Selfors  
Plantype: Eldre reguleringsplan  
Ikrafttredelse: 01.03.1955

Delarealer:  
- Delareal 664 m2  
Formål: Kjørveei  
- Delareal 8 978 m2  
Formål: Boliger

### Om tomten

Flat opparbeidet tomt med plen. Asfaltert gårdsplass.

### Parkering

Parkering på gårdsplass og i garasje.

### Byggemåte

Enkel beskrivelse:  
Støpt plate, grunnmur/kjelleryttervegger av betong.  
Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.  
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater og takpapp på inngangsparti.

### Oppvarming

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

### Fellesutgifter

Månedlige fellesutgifter til borettslaget er på kroner 7873,-.

### Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente eller særskilt relevante servitutter tilhørende eiendommen.  
Servitutter kan omfatte rettigheter eller begrensninger knyttet til eiendommen, for eksempel bruksrettigheter, adkomstrettigheter, restriksjoner på bygging eller andre forhold som kan ha en innvirkning på eiendommens verdi eller bruk.  
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 eiendommen.  
Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente heftelser eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsrett for Helgeland BBL medlemmer.  
Ansiennitetsregler:  
1 - Andelseiere i borettslaget  
3 - Felles ansiennitet  
3 - Medlem i Helgeland BBL

### Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en 1/2-part av en tomannsbolig, bygd over 2 plan pluss kjeller. Til boligen hører det med garasje.  
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tomannsboliger, rekkehus og boligblokker.

### Kommuneplan

Kommuneplan for Mo og omegn (KDP2013). Ikrafttredelse 16.06.2014.  
Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP563237			

### Kommentar

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

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Garasjen blir benyttet som biloppstillingsplass for biler.

#### Byggeår

#### Kommentar

Byggeår er ukjent

#### Standard

Garasjen holder eldre standard og oppgraderinger/påkostninger må påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

#### Vedlikehold

Garasjen fremstår som noe mangelfullt vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Støpt plate av betong, grunnmur av betong.  
Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående bordkledning.  
Pulttak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med takpapp.  
Vippeport av tre med portåpner.  
Inngangsdør og vindu av tre.

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

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	10.11.2025	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	106	Nei
Ordrebekreftelse	10.11.2025		Fremvist	1	Nei
Energiattest	12.11.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	7	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	11.02.2011	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Egenerklæring	12.11.2025	Boligen er et dødsbo og selgers egenerklæring er ikke utfylt. Dette da arvinger av dødsboet ikke har bebodd eiendommen og av den grunn har liten eller ingen kjennskap til takstobjektet.	Ingen		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.11.2025	

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 gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

#### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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 elers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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 hammer-elektrode 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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.

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

### Forespørsel om elektrisk anlegg i Hubergveien 9 B, 8613 MO I RANA.

Navn nettkunde: BROVOLD ELSE IRENE  
Målnummer: 6970631409946334  
Anlegget ble sist kontrollert: 11.02.2011  
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen  
Det lokale eltilsyn

*Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur*

Rune Larsen Aune  
Tilsynsingeniør

- Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**  
Vi vet at det er mye som ska gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for kranbler eller uenigheter i etterkant.
- Finn frem dokumenter som handler om boligen din**  
Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.
- Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

### Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn	TOR PETTER BROVOLD
Selger 2: fornavn og etternavn	
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her	

Jeg vil gi korrekte opplysninger som er del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufyllstencigo eller feil opplysninger.

### Boligen som selges

Adresse	HUBERGV. 9	Postnummer	8613	Sted	MO I RANA
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene?		<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	Året og måneden du overtok boligen	

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

### Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten all som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja")	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Kjenner du boligen?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.

Selgers initialer:

Tor.P

## Våtrom, tak og fasade

<p>1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>Spesifiser hva som er gjort med vannholdsvis membran, tettesjikt eller sluk</p>
<p>3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon</p>
<p>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?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>

Selgers initialer:

J.T.

Side 2

<p>6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p>
<p>7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p>
<p>8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p>

## Drenering, fukt og lekkasje

<p>9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Hele <input type="checkbox"/> Deler</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet</p> <p>Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler</p>

Selgers initialer:

J.T.

Side 3

<p>12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>

## Tekniske installasjoner

<p>14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p>
<p>16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, har du opplevd at dette er ustøt/løst?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badromsvifte eller andre installasjoner?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>

Selgers initialer:

T.M.P

<p>18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>
<p>19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>
<p>21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>

Selgers initialer:

T.M.P

## Eiendommen og omgivelsene

<p>24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, hefelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Selgers initialer:

*T. J.*

# Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

<p>29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble</p>
<p>33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Selgeres initialer: *T. P.*

Side 7

# Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

<p>34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

## Generelt

<p>37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilene og omfanget</p>

Selgeres initialer: *T. P.*

Side 8

<p>41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>-hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>42. Er det bestilt Norgespris på strøm?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingsperioden. Les mer på Regjeringens nettsider.</p>

## Tilleggs kommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Selgers initialer:

## Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 2 måneder før overtakelse.
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

## Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

## Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

## Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- det ikke foreligger gyldig tilsandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?  Ja  Nei  Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene

Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.

## Signatur

Selger 1: sted Moi Rana	Selger 1: dato 13.11.2025	Selger 1: underskrift J. P. Brøvdal
Selger 2: sted	Selger 2: dato	Selger 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

## Bygningsdokumenter

### Generell informasjon om bygningstegninger levert ut av kommunen

Vi gjør oppmerksom på at det kan være avvik mellom det som registrert i arkivene våre og den faktiske situasjonen på en eiendom eller i et byggverk. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av den informasjonen vi oppgir i sammenheng med eiendomsforespørsler.

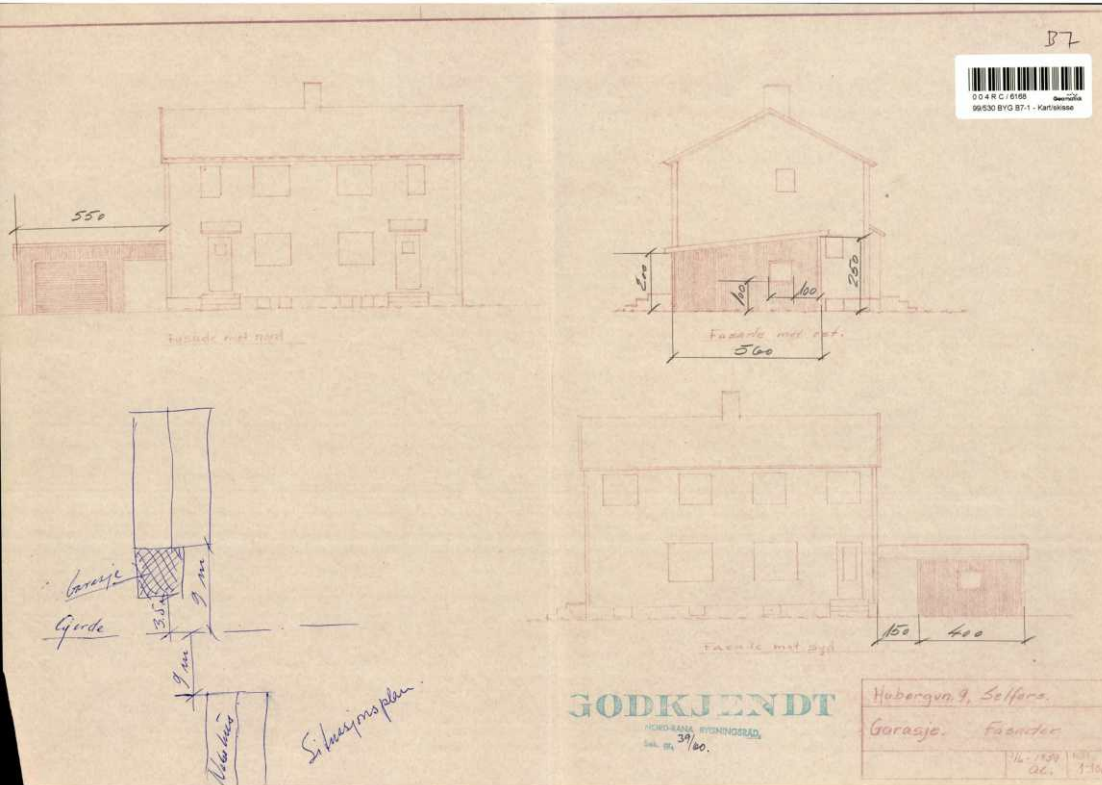
### Huskeliste for kontroll av bygningstegninger

#### Generelt

- Stemmer tegningene med virkeligheten?  
Hvis det er avvik mellom tegningene og den faktiske situasjonen, bør man sjekke om de endringene som er gjort er søknadspliktige.
- Stemmer antall bruksenheter med registreringene i eiendomsregisteret?
- En byggetillatelse gjelder i 3 år fra den ble gitt.  
Hvis man har søkt og fått en tillatelse, men arbeidene ikke har startet opp innen 3 år, er ikke tillatelsen gyldig lenger. Hvis man fortsatt ønsker å gjennomføre de arbeidene det var søkt om, må man søke på nytt.
- I noen tilfeller kan selve tiltaket være unntatt søknadsplikt, men det kan likevel være nødvendig å søke om dispensasjon. Eksempler på dette er byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø eller byggegrensen mot vei.
- Hvis man oppdager noe som er ulovlig, kan man i mange tilfeller søke om byggetillatelse i ettertid. En søknad i ettertid må alltid være etter lovverket slik det gjelder på det tidspunktet man søker, og ikke slik det var da endringene skjedde.

#### Fritidsboliger

- Det ble søknadspliktig å bygge fritidsboliger i Rana i 1976. Fritidsboliger som ble oppført før 1976, er derfor å regne som lovlig oppførte
- Plassering av fritidsboliger nærmere enn 100 meter fra sjø var søknadspliktige fra 1965.
- Bygging og endringer av fritidsboliger som er gjort etter 1976, er søknadspliktig. Eksempler på dette er nybygg, tilbygg, påbygg og veranda over 50 cm over bakken.



- Hvis man har flere udaterte tilbygg eller ombygginger, kan man søke om disse i ettertid. En søknad i ettertid må alltid være etter lovverket slik det gjelder på det tidspunktet man søker, og ikke slik det var da endringene skjedde.

## Boligbygg

Kommunen mangler en del dokumenter for boliger fra før kommunesammenslåingen i 1964 og andre eldre bygg.

Vær oppmerksom på om det er gjort søknadspliktige endringer sammenlignet med de siste godkjente tegningene. Er det oppført tilbygg eller påbygg? Er bruken av noen rom endret fra tilleggsdel til hoveddel? For eksempel fra boder og lagerrom til soverom, stue eller bad? Dette er spesielt vanlig i kjellere eller på loft. En endring i hvordan man bruker et rom kan være søknadspliktig.

## Utleie og boliger med flere boenheter

Plan- og bygningsloven regulerer ikke utleie. Man kan leie ut rom eller areal så lenge de blir brukt til de formålene de er godkjente for. En boenhet er selvstendig når den

- har egen inngang
- har alle hovedfunksjonene for bolig (stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett)
- ikke har gjennomgang til andre bruksenheter

En selvstendig boenhet må i tillegg oppfylle alle de relevante kravene i arealplaner og byggt teknisk forskrift, for eksempel krav til brannceller, uteareal, parkering osv.

## Forholdet mellom matrikkeloven og plan- og bygningsloven

Opplysningene om bygninger i matrikkelen (eiendomsregisteret) skal i utgangspunktet beskrive hvordan bygningene faktisk er. I matrikkelen registrer kommunen bygninger og endringer i dem blant annet ut fra hva vi som bygningsmyndighet har tillatt. Kommunen skal også registrere opplysninger fra andre kilder, som for eksempel seksjonering, befaringer osv. Det betyr at det som er registrert i matrikkelen ikke nødvendigvis stemmer med det vi har tillatt etter plan- og bygningsloven. Det som er oppført i eiendomsregisteret kan altså ikke brukes som fasit på hva kommunen har gitt «tillatelse» til. Dette avgjøres ut fra de vedtakene kommunen har gjort, først og fremst etter plan- og bygningsloven.

Revidert 9. mai 2023

39/60  
Bygn.ark.  
NT)SB  
J.nr. 405/60.

Mo i Rana, 2/5 -60.



Herr Odd Skattland,  
Selfors.

Anmeldelse av 27/4 d.år for oppføring av garasje i tilknytting  
t il våningshuset i Hubergvegen 9.

Overnevnte sak ble behandlet i bygningsrådets møte den 29. ds,  
hvor det ble fattet følgende vedtak:

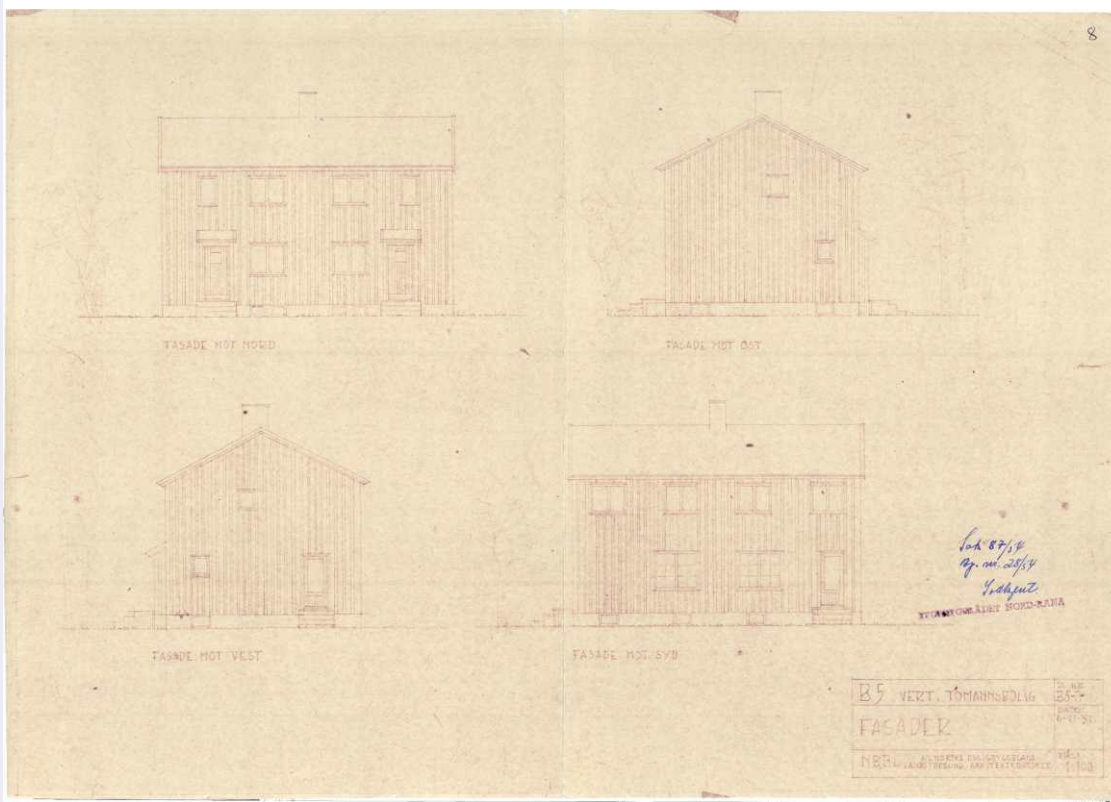
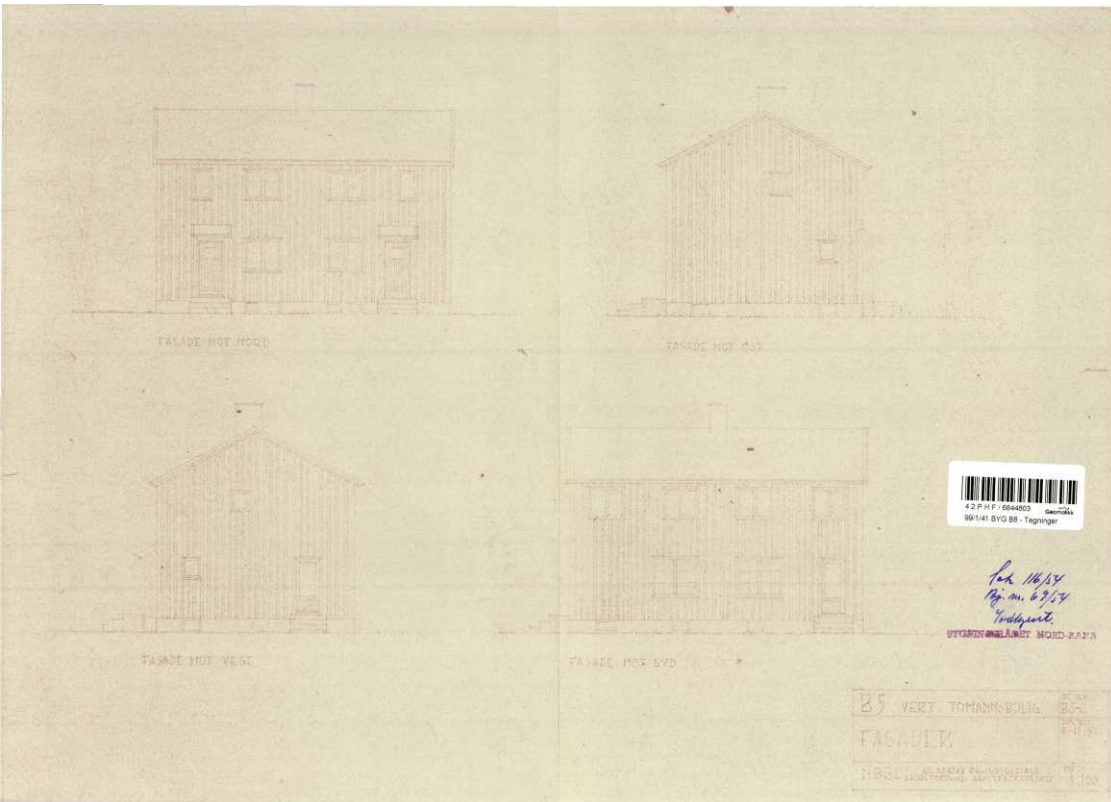
" Söknaden godkjennes med följande betingelser:

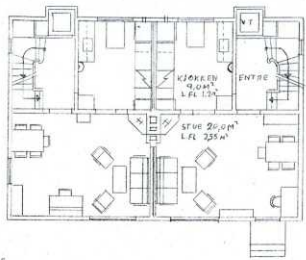
1. Garasjen må kles innvendig med brannherdig kledning min. B - 15  
Blikkplater tillates ikke benyttet.
2. Utv. kledning må være pen og den må males.
3. Höyden på garasjen kan med fordel innskrenkes noe.  
(1,80 og 2,30 ). "

Nils Toft.

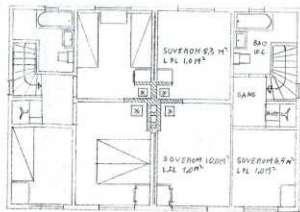
\_\_\_\_\_

Jens Leirvåg.

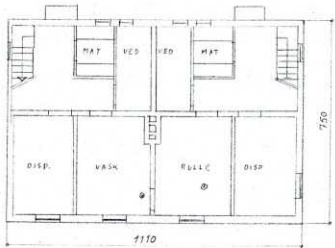




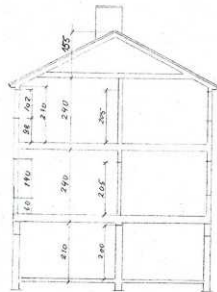
1. ETASJE



2. ETASJE

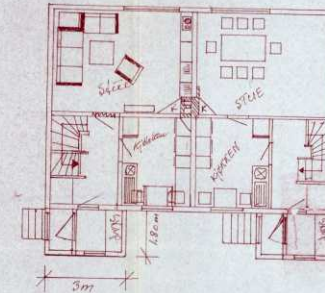
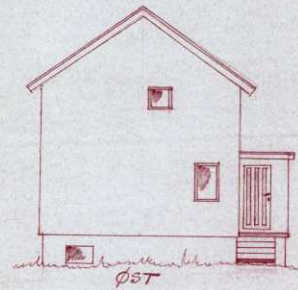
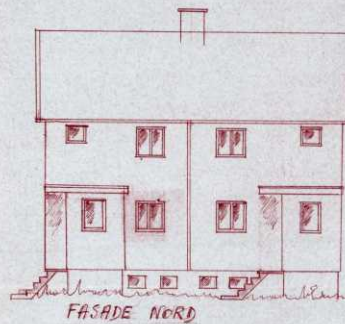


KJØKKEN



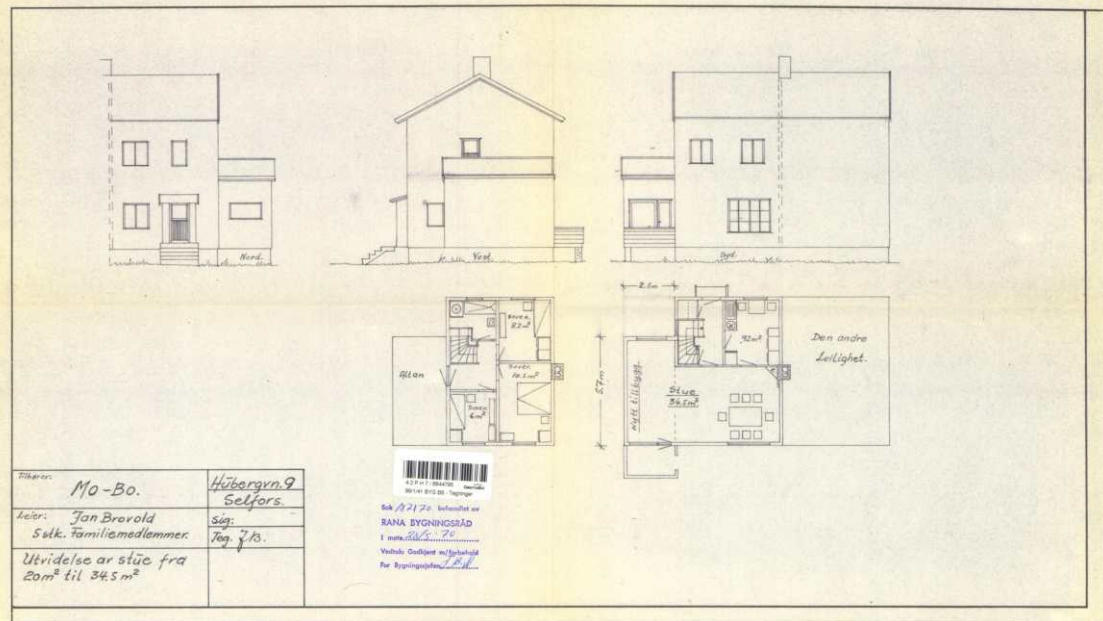
SNITT

B5. VERT TOMANNSBOLIG  
 PLANER OG SNITT  
 NBBL - AL BORSERBOLIGBYGGLAG  
 R.L. NO: 85-1  
 DATO: 7-11-51  
 METET: 7-7-52.  
 TÅL: 1:100



Sol. Ref. 1 Behandlet av  
 RAN. BYGNINGSRÅD  
 Løst. 2/5-77  
 Vedtak: Godkjent utarbeidet  
 For Byggesaksnr. 85/77

UTVIDELSE AV INNGANGSPARTI  
 I BOLIGER I HUBERGVEGEN  
 9 OG 11.  
 EIER: MOBO  
 BOKRETTSEIERE: TORMOD MOEN  
 Jan Brovold  
 Hans Seto  
 Karsten Antonsen  
 Målt 1:100 TEGN. JPB



NORD-RANA KOMMUNE  
BYGNINGSRÅDET

Attest nr. 27/55.  
B.j. nr. 87/54.



Ferdigattest

Herved bevitnes at det for herr Mo og Omega Boligbyggelag, Mo.  
 utførte byggearbeide på tomt 5 g. nr. 99 br. nr.  
 nemlig to-mannsbolig B-25.  
 er utført overensstemmende med byggeanmeldelse og godkjente tegninger og kan tas i bruk.  
**Gjenstående: se vedlegg.**

Nord-Rana bygningsråd 4 / 10 19 55.

bygningsjef.

Attest nr. 28/55.

B.j. nr. 87/54.

## Ferdigattest

Herved bevitnes at det for herr Mo og Omegn Boligbyggelag, Mo.

utførte byggearbeide på tomt 4 g. nr. 99 br. nr.

nemlig to-mannsbolig B-25.

er utført overensstemmende med byggeanmeldelse og godkjente tegninger og kan tas i bruk.

Gjenstående: se vedlegg.

Nord-Rana bygningsråd 4 / 10 19 55.

bygningssjef.

Attest nr. \_\_\_\_\_

B.j.nr. 28/54

## Ferdigattest

Herved bevitnes at det for herr Mo og Omegn boligbyggelag, Mo.

utførte byggearbeide på tomt 2 - 3 - 10 g.nr. \_\_\_\_\_ br.nr. \_\_\_\_\_

nemlig tomannsbolig B 5.

er utført overensstemmende med byggeanmeldelse og godkjente tegninger og kan tas i bruk.

Gjenstående arbeider:

Nord-Rana bygningsråd 19 / 12 19 55.

bygningssjef.

*Rudolf Høyem*

## Ferdigattest

Herved bevitnes at det for herr Mo og Omegn boligbyggelag

utførte byggearbeide på tomt 1-8-9 g.nr. \_\_\_\_\_ br.nr. \_\_\_\_\_

nemlig Våningshus, tomannsbolig, type B 25

er utført overensstemmende med byggeanmeldelse og godkjente tegninger og kan tas i bruk.

Gjenstående arbeider:

Nord-Rana bygningsråd 7 / 11 19 55

bygningsjef.

## Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Selfors borettslag mandag 17.03.2025 kl. 18:00 - Fyrhuset Selfors.

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder velges: Robin Johansen

#### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær velges Vilde Fagerheim, Helgeland BBL

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

**Vedtak:**

Til å signere protokollen velges: Roy Morten Almo

#### 1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

**Vedtak:**

Av borettslagets andelseiere møtte 21 stemmeberettigede. Det forelå 1 fullmakt.

Til sammen 22 stemmer.

#### 1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

**Vedtak:**

Generalforsamlingen godkjenner innkalling og sakliste.

### 2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

**Vedtak:**

Styrets informasjon tas til orientering.

### 3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

**Vedtak:**

Årsregnskapet godkjennes.

## 4. Innkomne saker

### 4.1 Innkomne saker fra andelseier

Styret i Selfors borettslag.

1. Ytterdør kuldeinngang Dørstokk og brett under døra.
2. Trapp må festes.
3. Flere vinduer må sjekkes for trekk.
4. Balkongdør går ikke og lukke skikkelig / kuldetrekk.
5. Isolering vindfang.
6. Radonsjekk.
7. Evt. utbygging av vindfang i regi av borettslaget. Dette er saker jeg vil ha tatt opp på generalforsamlingen.

Med vennlig hilsen

Janny og Jan Kristiansen

Hubergvn. 13.A

#### Vedtak:

Foreslått vedtak

1. Styret mener dette hører inn under fortløpende vedlikehold. Vi kontakter firma for å undersøke dette.
2. Styret mener dette hører inn under fortløpende vedlikehold. Vi kontakter firma for å undersøke dette.
3. Styret mener dette hører inn under fortløpende vedlikehold. Vi kontakter firma for å undersøke dette.
4. Styret mener dette hører inn under fortløpende vedlikehold. Vi kontakter firma for å undersøke dette.
5. Henviser til Beboermøte som blir avholdet rett etter GF.
6. Styret ser ingen grunn til å utføre Radon sjekk i borettslaget. I følge de undersøkelser vi har gjort, er det ikke et Radon problem på Selfors. Men vi har sendt en forespørsel til Rana Kommune om de har noen rapporter som skulle tilsi for mye radon i grunn. Det ble gjort en en større kartlegging av Rana Kommune i 2003 og den sier ingenting om radon på Selfors.
7. Henviser til Beboermøte som blir avholdet rett etter GF.

Styrets innstilling vedtas.

### 4.2 Sak fra styret - omdisponering av eiendom fra plen til parkeringplass

Dette gjelder Elvebaken 3 og Øvrebakken 1.

Det er manglende plass til parkering, kommunen ønsker å få parkeringen bort fra gata. Også for å forbedre adkomst for andelseiere, utrykning og andre, feks HAF.

#### Vedtak:

Styret gis fullmakt til å gjennomføre omdisponere eiendom fra plen til parkeringsplass. Herunder å innhente nødvendig gorkjenning fra Rana kommune, velge entreprenør, og gjennomføring

## 5. Valg av revisor

Helgeland BBL har innhentet pris på revisjon fra i alt 5 tilbydere. Borettslaget bruker i dag PWC og det er ikke noe å utsette på jobben som de gjør. Generalforsamlingen bestemmer hvilken revisor som skal brukes.

Den revisor som hadde det beste tilbudet til Selfors borettslag er: Helgeland Revisjon AS

#### Vedtak:

Som revisor velges: Helgeland Revisjon as

## 6. Valg i henhold til vedtekter

### 6.1 Styremedlemmer

Styremedlemmer for 2 år.

På valg er: Benedicte Eiterå, Mona Mikalsen og Oddmund Hansen

#### Vedtak:

Som styremedlem velges: Nina Pedersen, Marit Minde og Oddmunn Olsen

### 6.2 Varmedlemmer

Varmedlemmer for 1 år.

På valg er: Trude Møllersen og Kristin Jensen

#### Vedtak:

Som varamedlemmer for 1 år velges: Kristin Jensen og Bodil Langseth

### 6.3 Valgkomite

På valg er: Ingen

#### Vedtak:

Til valgkomite velges: Benedicte Eiterå og Kjell-Øystein Braseth

### 6.4 Delegerte til HELBO's generalforsamling med varadelegerte

Det kan velges en delegert og varadelegert pr. påbegynte 70 andeler i borettslaget. Valg kan foretas blant alle andelseiere i borettslaget.

#### Vedtak:

Delegerte: Robin Johansen og Oddmund Hansen

## 7. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden onsdag 03.04.2024 til mandag 17.03.2025.

#### Vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 85000,- til styreleder, Øvrige styremedlemmer godtgjøres med kr 1250,- pr oppmøtt på styremøter.

## Protokoll for Selfors borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Robin Johansen (sign.)	19.03.2025
Protokollvitne	Roy Morten Almo (sign.)	18.03.2025

## Innkalling til generalforsamling i Selfors borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling mandag 17.03.2025 18:00 i Fyrhuset Selfors

### 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 sakliste

#### 2 Informasjon fra styret / årsrapport

#### 3 Årsregnskap 2024 med revisors beretning

#### 4 Innkomne saker

- 4.1 Innkomne saker fra andelseier
- 4.2 Sak fra styret - omdisponering av grunn fra plen til parkeringplass

#### 5 Valg av revisor

#### 6 Valg i henhold til vedtekter

- 6.1 Styremedlemmer
- 6.2 Varamedlemmer
- 6.3 Valgkomite
- 6.4 Delegerte til HELBO's generalforsamling med varadelegerte

#### 7 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

06.03.2025

Selfors borettslag

Robin Johansen

Styreleder

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

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

### 1.2 Valg av sekretær

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

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

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

### 1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

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

Til sammen . stemmer.

### 1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

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

## 2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

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

## 3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes.

## 4. Innkomne saker

### 4.1 Innkomne saker fra andelseier

Styret i Selfors borettslag.

1. Ytterdør kuldeinngang Dørstokk og brett under døra.
2. Trapp må festes.
3. Flere vinduer må sjekkes for trekk.
4. Balkongdør går ikke og lukke skikkelig / kuldetrekk.
5. Isolering vindfang.
6. Radonsjekk.
7. Evt. utbygging av vindfang i regi av borettslaget. Dette er saker jeg vil ha tatt

opp på generalforsamlingen.

Med vennlig hilsen

Janny og Jan Kristiansen

Hubergvn. 13.A

**Styrets innstilling:** Foreslått vedtak

1. Styret mener dette hører inn under fortløpende vedlikehold. Vi kontakter firma for å undersøke dette.
2. Styret mener dette hører inn under fortløpende vedlikehold. Vi kontakter firma for å undersøke dette.
3. Styret mener dette hører inn under fortløpende vedlikehold. Vi kontakter firma for å undersøke dette.
4. Styret mener dette hører inn under fortløpende vedlikehold. Vi kontakter firma for å undersøke dette.
5. Henviser til Beboermøte som blir avholdt rett etter GF.
6. Styret ser ingen grunn til å utføre Radon sjekk i borettslaget. I følge de undersøkelser vi har gjort, er det ikke et Radon problem på Selfors. Men vi har sendt en forespørsel til Rana Kommune om de har noen rapporter som skulle tilsa for mye radon i grunn. Det ble gjort en større kartlegging av Rana Kommune i 2003 og den sier ingenting om radon på Selfors.
7. Henviser til Beboermøte som blir avholdt rett etter GF.

### 4.2 Sak fra styret - omdisponering av eiendom fra plen til parkeringsplass

Dette gjelder Elvebaken 3 og Øvrebakken 1.

Det er manglende plass til parkering, kommunen ønsker å få parkeringen bort fra gata. Også for å forbedre adkomst for andelseiere, utrykning og andre, feks HAF.

**Forslag til vedtak:** Styret gis fullmakt til å gjennomføre omdisponere eiendom fra plen til parkeringsplass. Herunder å innhente nødvendig godkjenning fra Rana kommune, velge entreprenør, og gjennomføring

## 5. Valg av revisor

Helgeland BBL har innhentet pris på revisjon fra i alt 5 tilbydere. Generalforsamlingen bestemmer hvilken revisor som skal brukes.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen velger den revisor som har det beste tilbudet.

## 6. Valg i henhold til vedtekter

### 6.1 Styremedlemmer

Styremedlemmer for 2 år.

På valg er: Benedicte Eiterå, Mona Mikalsen og Oddmund Hansen

### 6.2 Varamedlemmer

Varamedlemmer for 1 år.

På valg er: Trude Møllersen og Kristin Jensen

### 6.3 Valgkomite

På valg er: Ingen

### 6.4 Delegerter til HELBO's generalforsamling med varadelegerter

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 onsdag 03.04.2024 til mandag 17.03.2025.

## Årsrapport Selfors borettslag 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Robin Johansen  
Styremedlem, Andreas Berglund Fjellryd  
Styremedlem, Oddmunn Hansen  
Styremedlem, Mona Mikalsen  
Styremedlem, Benedicte Eiterå  
Varamedlemmer Kristin Jensen og Trude Møllersen

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 nyansettelse i borettslaget.

### Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

Styret har siden forrige generalforsamling den 3/4-24, avholdt 12 møter. Det har blitt behandlet over 50 saker, blant annet:

-Oppfølging av drenerings arbeidet. Dette har stort sett gått greit, men det viste seg at det ble noe uforutsatt da flere kjellernedganger var i dårlig stand og måtte renoveres. Det ble i Ulvestien 1A i tillegg funnet en full oljetank med fyringsolje som måtte bli tatt rede på. I skrivende stund er VM Rana fortsatt i arbeid med drenerings arbeidet. I løpet av våren, må vi erstatte et par plattinger, en skillevegg og legge noe asfalt for å få ferdigstilt drenerings arbeidet.

Følgende adresser har fått ny drenering og kjellernedgang: Elvebakken 9, 3, 1, Ulvestien 1 og Hubergveien 17. I Øvrebakken 7, 8, Elvebakken 7 og Hubergveien 9 er «bare» dreneringen tatt.

-Maling av Øvrebakken 1-3-5-7. Her må vi ta en liten runde i løpet av våren for å se om det er behov for å så inn noe plen etter at det ble brukt lift når de malte.

-Oppfølging i forbindelse med at Rana Kommune har byttet vann og avløp i Skipper Nilsens gt, Øvrebakken og Hubergveien 12 & 17. Det gjenstår litt småplukk når det gjelder å sette områdene tilbake i stand igjen. Sånn som legging av stein (Skipper Nilsens gt 65/67), sette opp gjerde (Elvebakken 11), ordne innkjørsel (Øvrebakken 2), sette på plass en platt (Skipper Nilsens gt. 60). Dette blir gjort til våren.

-Oppfølging av pålegg fra Rana Kommune. Separering av overvann, taknedløp måtte kobles fra i Skipper Nilsens gt, Øvrebakken og Hubergveien 12. Dette fordi ny spillvannsledning kun er dimensjonert for kloakk.

-Montering av ekspansjons tanker på alle adressene som ble berørt av kommunens bytte av vann og avløp. Til sammen 18 ekspansjonstanker er satt inn.

-Skadedyr. Det har vært 2 tilfeller i 2024 der andelseiere har fått mus i hus. Disse sakene ble tatt hånd om av Anticimex og er avsluttet.

-Feil og mangler etter feiing. I 2024 fikk borettslaget 5 varsel som det måtte rettes opp i, 4 av sakene er avsluttet. Dette ble utført av Gruben Blikk. Det femte avviket var noe uklart hva som måtte gjøres, og vi har bed feiertjenesten om en bedre forklaring av problemet.

-En stk tett avløp, der Entrepnor måtte ut for å stake opp røret.

## Resultatregnskap 2024 Selfors borettslag

-3 skader ble meldt inn i 2024 som laget ble belastet egenandel for.

Fremover ønsker styret å jobbe med de tilbakemeldingene vi får i forbindelse med beboermøtet. Men vi har fortsatt noen dreneringer som skulle ha vært tatt, det er ønsket om bedre parkeringsmuligheter for en del boliger som mangler plasserer i dag, det er også en del som klager på trekkfulle hus, der veggene ennå ikke er byttet.

### Lagets drift og økonomi

Selfors borettslag består av 98 leiligheter og ligger i Rana kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisnr. SP563237.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Mo i Rana, 06.03.2025

For Styret i Selfors borettslag

Robin Johansen  
Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.03.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>INNTEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		8 130 492	6 836 676	8 130 206	8 414 763
Andre leieinntekter		13 152	13 152	13 096	13 096
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 143 644</b>	<b>6 849 828</b>	<b>8 143 302</b>	<b>8 427 859</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Andre lønnskostnader	1	0	172 368	0	0
Personalkostnader	1	6 424	15 064	3 060	3 060
Styrehonorar	2	126 000	123 000	123 000	127 500
Revisjonshonorar	3	8 788	6 650	7 000	9 000
Forretningsførerhonorar		251 257	247 849	253 000	253 000
HMS-lisens		5 740	9 135	5 500	8 000
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		1 661	30 175	16 600	16 600
Kontingent boligbyggelag		50 400	49 600	46 000	46 000
Drift/vedlikehold	4	5 739 157	1 172 784	1 180 000	1 180 000
Kabel-tv/internett		645 624	753 997	783 000	783 000
Forsikringer	5	696 574	665 265	711 000	754 540
Kommunale avgifter		1 920 048	1 783 649	1 881 400	2 064 150
Fellesstrøm		23 518	22 738	20 000	20 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		0	0	2 000	2 000
Kontorrekvisita, trykksaker		5 249	5 370	500	500
Telefon og porto		700	1 587	3 000	3 000
Andre driftskostnader	6	18 753	41 331	12 500	12 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 499 892</b>	<b>5 100 561</b>	<b>5 047 560</b>	<b>5 282 850</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 356 248</b>	<b>1 749 267</b>	<b>3 095 742</b>	<b>3 145 009</b>
<b>FINANSINTEKT. OG -KOST</b>					
Renteinntekter		206 260	82 396	1 000	10 000
Rentekostnader		2 247 637	1 707 775	2 105 900	2 546 848
<b>RESULTAT AV FINANSINTEKT. OG -KOSTN.</b>		<b>-2 041 377</b>	<b>-1 625 379</b>	<b>-2 104 900</b>	<b>-2 536 848</b>
<b>RESULTAT</b>		<b>-3 397 625</b>	<b>123 888</b>	<b>990 842</b>	<b>608 161</b>
Overført udekket tap		-3 397 625	0	0	0
Overført til dekning av udekket tap		0	123 888	0	0

Balanse 2024 Selfors borettslag orgnr: 948 129 485

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomt		2 577 895	2 577 895
Bygninger		3 945 200	3 945 200
Anlegg under utførelse		1 870 611	743 798
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>7</b>	<b>8 393 706</b>	<b>7 266 893</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 393 706</b>	<b>7 266 893</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Husleierestanse		13 171	11 030
Periodisering kostnader		883 504	866 584
<b>Bankinnskudd</b>			
Bankinnskudd	8	6 212 653	1 023 497
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 109 328</b>	<b>1 901 111</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 503 033</b>	<b>9 168 003</b>

Balanse 2024 Selfors borettslag orgnr: 948 129 485

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelskapital		9 800	9 800
Udekket tap		-30 833 483	-27 435 858
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>-30 823 683</b>	<b>-27 426 058</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetninger for forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	10	44 791 460	35 101 546
Borettsinnskudd	11	597 200	597 200
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>45 388 660</b>	<b>35 698 746</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		42 475	34 074
Mellomregning		0	54
Leverandørgjeld		881 626	799 585
Skyldig trekk og avgifter		0	26 728
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	16 806
Påløpte renter		13 951	16 156
Annen kortsiktig gjeld		3	1 912
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>938 056</b>	<b>895 315</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>46 326 716</b>	<b>36 594 061</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 503 033</b>	<b>9 168 003</b>
<b>Pantstillelser</b>	<b>12</b>	<b>45 388 660</b>	<b>35 698 746</b>

Selfors borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Robin Johansen  
Styreleder

Andreas Berglund Fjellryd  
Styremedlem

Mona Mikalsen  
Styremedlem

Oddmunn Hansen  
Styremedlem

Benedicte Eiterå  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

## Verdsettelse tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

## Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
5120 Lønn tilfeldig arbeidskraft	0	155 563
5150 Opptjente feriepenger	0	16 806
5400 Arbeidsgiveravgift	6 424	14 207
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	0	857
<b>Sum</b>	<b>6 424</b>	<b>187 432</b>

## Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

## Note 2 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 123 000,-, herav kr 75 000,- til styrets leder.

## Note 3 - Revisjon

	2024	2023
6700 Revisjon	8 788	6 650
<b>Sum</b>	<b>8 788</b>	<b>6 650</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

## Note 4 - Drift/vedlikehold

	2024	2023
6601 Drift/vedlikehold bygg	566 072	871 077
6602 Drift/vedlikehold VVS	455 607	261 027
6603 Drift/vedlikehold elektro	25 628	9 694
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	23 750	20 986
6630 Egenandel forsikringsskader	70 000	10 000
6645 Prosjekt drenering	4 598 100	0
<b>Sum</b>	<b>5 739 157</b>	<b>1 172 784</b>

## Drift/vedlikehold

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

## Note 5 - Forsikringer

	2024	2023
7500 Forsikringspremier	696 574	665 265
<b>Sum</b>	<b>696 574</b>	<b>665 265</b>

## 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**

	2024	2023
6390 Andre driftskostnader	0	5 295
6490 Containerleie/tømming	0	20 281
7370 Møter, konferanser, styremøte	0	840
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	0	565
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	1 250	3 355
7720 Generalforsamling	7 910	7 312
7740 Kurs for tillitsvalgte i brl	3 600	0
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	3 351	3 684
7780 Generalforsamling/styremøter	2 642	0
<b>Sum</b>	<b>18 753</b>	<b>41 331</b>

**Note 7 - Varige driftsmidler**

Navn	Ansk.kost	Regnsk.verdi 01.01	Tilgang/avgang	Arets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12	Ansk.år
Bygninger	3 945 200	3 945 200			3 945 200	1954
Tomter	2 577 895	2 577 895			2 577 895	2011/13
Anl.under utførelse (sep. vann/avløp)	1 870 611	743 798	1 126 813		1 870 611	2023/24
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>8 393 706</b>	<b>7 266 893</b>	<b>1 126 813</b>		<b>8 393 706</b>	

**Bygninger, avskrivning**

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

**Tomt**

Tomten ble kjøpt/innløst i perioden 2011-2013, totalt kr. 2 577 895,-

**Note 8 - Bankinnskudd**

	2024	2023
1920 Driftskonto 5387.05.21622	6 212 653	1 001 002
1950 Skattetrekksskto 1503.58.51493	0	22 495
<b>Sum</b>	<b>6 212 653</b>	<b>1 023 497</b>

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

**Note 9 - Egenkapital**

	2024	2023
Andelskapital	9 800	9 800
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-27 435 858	-27 559 747
Årets resultat	-3 397 625	123 888
<b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>-30 823 683</b>	<b>-27 426 058</b>

**Negativ egenkapital - verdi bygninger**

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

**Andeler**

Antall andeler i borettslaget er 98.

## Note 10 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:		Refinansiering, konv.byggelån
Lånenummer:	<b>16368838210</b>	<b>16362831508</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2020
Rentesats:	5.70 %	5.70 %
Betingelser:		Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2059	26.07.2024
Opprinnelig lånebeløp:	45 000 000	39 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	35 101 546
Avdrag i perioden:	208 540	35 101 546
Opptak i perioden:	45 000 000	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>44 791 460</b>	<b>0</b>
Saldo 5 år frem i tid:	42 349 572	0

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368838210	1	476 350	476 350
	3	471 718	1 415 154
	3	470 293	1 410 879
	1	469 224	469 224
	14	468 155	6 554 170
	11	467 442	5 141 862
	1	466 017	466 017
	22	465 661	10 244 542
	1	464 236	464 236
	1	460 673	460 673
	14	459 248	6 429 472
	2	457 467	914 934
	1	454 973	454 973
	3	453 191	1 359 573
	20	426 470	8 529 400

## Pantegjeld

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

**Note 11 - Borettsinnskudd**

	2024	2023
2250 Borettsinnskudd	597 200	597 200
<b>Sum</b>	<b>597 200</b>	<b>597 200</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 12 - Pantstillelser**

Bokført verdi av eiendeler, kr 6 523 095 er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 45 388 660,- pr. 31.12.

**Disponible midler**

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
<b>A. Disponible midler pr. 01.01.</b>	<b>1 005 795</b>	<b>2 506 228</b>
<b>B. Endringer i disponible midler:</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-3 397 625	123 888
Avdrag langsiktige lån	-35 310 086	-880 523
Påkostninger	-1 126 813	-743 798
Opptak av langsiktig gjeld	45 000 000	0
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>5 165 477</b>	<b>-1 500 432</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>6 171 272</b>	<b>1 005 795</b>
<b>Kontrolloppstilling</b>		
Omløpsmidler	7 109 328	1 901 111
Kortsiktig gjeld	-938 056	-895 315
<b>Disponible midler</b>	<b>6 171 272</b>	<b>1 005 795</b>

## Resultat og balanse med noter for Selfors borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Selfors borettslag

Styreleder	Robin Johansen (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Andreas Berglund Fjellryd (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Mona Mikalsen (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Oddmunn Hansen (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Benedicte Eiterå (sign.)	25.02.2025



Til generalforsamlingen i Selfors borettslag

### Uavhengig revisors beretning

#### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Øvrig informasjon

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

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

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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

PricewaterhouseCoopers AS, Midtre gate 4, Postboks 1233, NO-8602 MO | RANA  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Mo i Rana, 28. februar 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Elias Kosmo Larsen  
Statsautorisert revisor

## Selfors Borettslag

### Husordensregler for borettslavere i 2-mannsboliger og

#### vertikalt delte rekkehus

Hver enkelt borettslaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Husordenen inneholder ikke bare plikter, vær merksam på at den også skal sikre borettslavere orden, ro og hygiene i hjemmene.

#### ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Det må ikke settes kjøretøyer, kjerrer og lignende på gårdsplasser eller veier slik at det sjenerer de andre borettslavere.

Borettslavere skal i fellesskap holde veier og hageanlegg i orden. Vern om plener og beplantninger.

Kast ikke mat ut av vinduet til fuglene da det trekker rotter og mus til eiendommen.

Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengekler. Banking, risting eller lufting av tøy eller lignende må ikke foretas ved siden av opphengt vasketøy.

Flaggstenger, markiser, skilt, blomsterkasser, antenner og lignende må ikke settes opp uten godkjenning fra styret. Det tillates ikke å holde husdyr uten spesiell tillatelse fra styret i hvert enkelt tilfelle og samtykke fra de øvrige borettslavere i samme hus.

La aldri små barn være alene på loftet eller i kjelleren, og bruk aldri bart lys i kjeller eller loftsboeder. Bruk ikke felleslys mer enn nødvendig.

Kjellerne må luftes godt ut i sommertiden, men om vinteren luftes det bare når det er mildt. Sett aldri opp et vindu uten at stormkroken er på. Taklukene skal være lukket når det regner eller snør.

#### REGLER OM RO I LEILIGHETEN

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23:00 til kl. 06:00. Bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 08:00. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20:00 og på søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og med samtykke fra de øvrige borettslavere i samme hus. Radio må nyttes hensynsfullt og avdempet, særlig etter kl. 22:00. Det må ikke sages, hugges eller lagres ved i kjellergangene. Saging og hugging av ved på søn- og helligdager og etter kl. 22:00. er ikke tillatt.

#### SØPPEL OG RENHOLD

Til hvert hus skal det av laget settes opp 1 søppeldunk. Plassering av disse fastsettes av borettslagets styre. Papir og brennbart avfall bør så vidt mulig brennes opp. Søppelavfall må ikke tømmes i klosettskålen.

Snørydding må foretas etter tur av hver enkelt borettslaver i den utstrekning det er nødvendig innenfor det areal som naturlig hører til det hus vedkommende bor i.

Kjellergolv og kjellervinduer i fellesrom skal gjøres rene hver uke etter tur.

#### BRYGGERHUS OG TØRKEPLASSER

Bryggerhuset brukes fra kl. 07:00 til kl. 21:00 etter tur.

Etter bruk må bryggerhuset gjøres rent og luftes. Bryggepannen må tørres godt og askeskuff tømmes. Tørkeplassen skal ikke brukes søn- og helligdager, 1. og 17 mai, samt etter kl. 17:00 på dager før forannevnte dager. Bruken av tørkeplassen følger bruken av bryggerhuset, og ellers etter avtale med borettslavere i huset, dog må tørkeplassen være fri for alle til lufting av sengetøy og gangtøy som kun kan foretas på lørdager fra kl. 08:00 til kl. 17:00, andre hverdager fra kl. 08:00 til kl. 10:00, samt onsdager fra kl. 20:00 til kl. 22:00.

Tørking og lufting av tøy på balkonger og ellers utenom tørkeplassen er forbudt. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn husets borettslavere.

#### SANITÆRANLEGGET

Bruk aldri vann unødig. Alle rom i leiligheten må være såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegget som skyldes dårlig oppvarming og lignende er borettslavere ansvarlig for.

Badekaret må ikke brukes til klesvask fordi tråder og lo fra tøy vil stoppe avløpet.

Det må bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

Alle innredninger og alt utstyr ellers må behandles forsiktig.

La aldri en kran stå åpen når et rom forlades. For å unngå sjenerende sus i ledningene, bør en kran aldri skrues helt opp. Fett eller kaffeegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Skyll en gang i blant med sodavann for at avløpsrørene ikke så lett skal stoppes til. Staking av vasker og sluk besørges av borettslavere.

Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surres et håndkle eller liknende rundt stedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller en vask slik at vannet kan samles opp.

## Vedtekter

for **Selfors** borettslag org nr. 948 129 485 tilknyttet Mo og Omegn boligbyggelag vedtatt på konstituerende generalforsamling den 02.05.1955, sist endret den 30.03.23.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Rana kommune og har forretningskontor i 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) 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) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

## **4. Borettslag og bruksoverlating**

### **4-1 Borettslaget**

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

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

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av

funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

(6) Plassering av campingvogn/bobil/tilhenger.

All plassering av campingvogn/bobil som er tenkt å vare mer enn en uke, skal godkjennes av styret på forhånd. Dersom en campingvogn/bobil blir stående uten godkjenning utover en uke, kan styret få den fjernet for eiers regning og risiko.

Når de gjelder tilhenger og uregistrerte biler må dette søkes om dersom det kan være til hinder for alminnelig ferdsel eller utsyn.

### **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 brukers 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, ledninger med tilbehør etter leilighetens sikringsskap, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider 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, ledninger med tilbehør fra sikringsskap, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører

laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør og varmtvannsbereider 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 besluttet 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 inntil 2 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 minst 3 styremedlemmer er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene, og minst to stemmer for vedtaket.

(2) Styret har fullmakt og myndighet til å gjøre vedtak i saker som gjelder søknad om bygging av carport/garasje etc.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styreleder (nestleder) og ett styremedlem 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

## 10-2 Taushetsplikt

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

## 10-3 Mindretallsvern

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

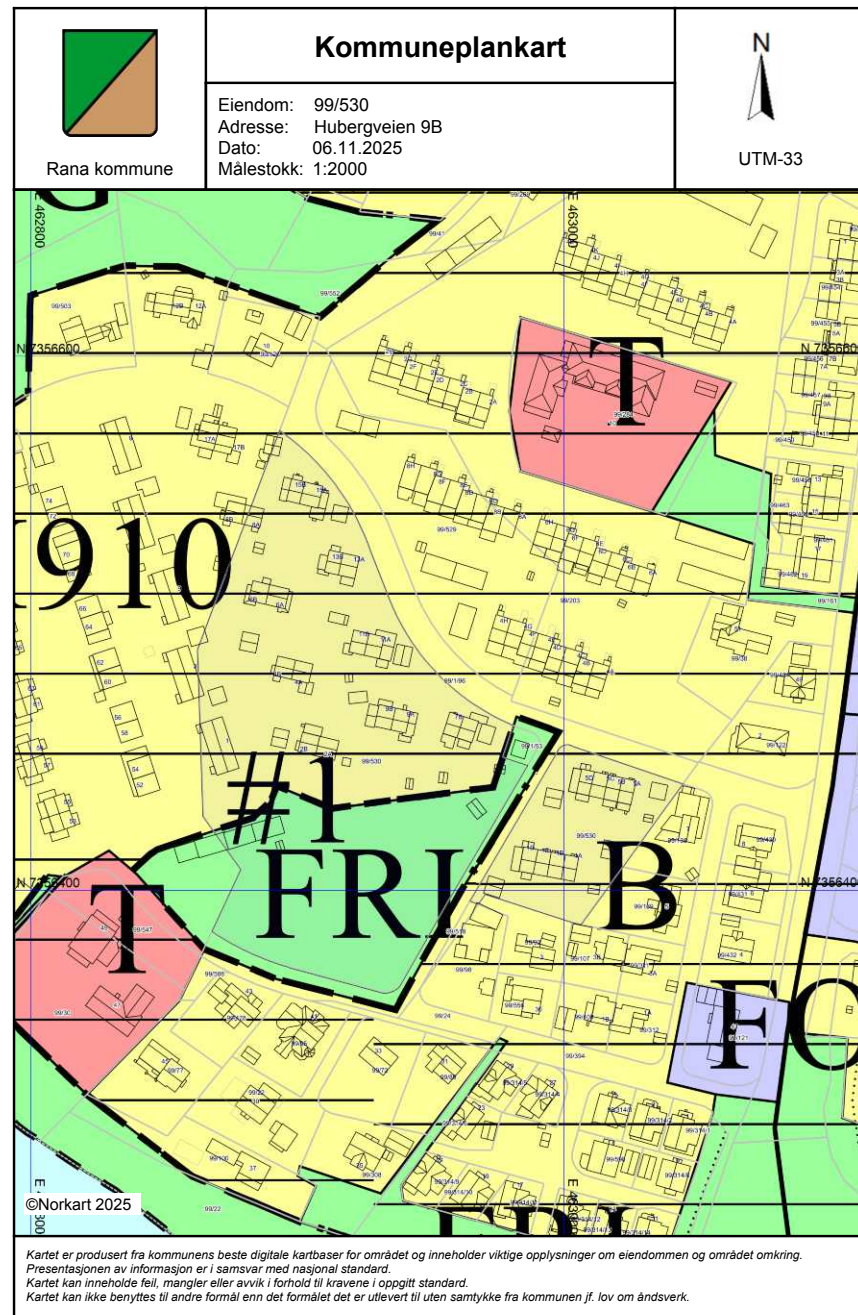
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

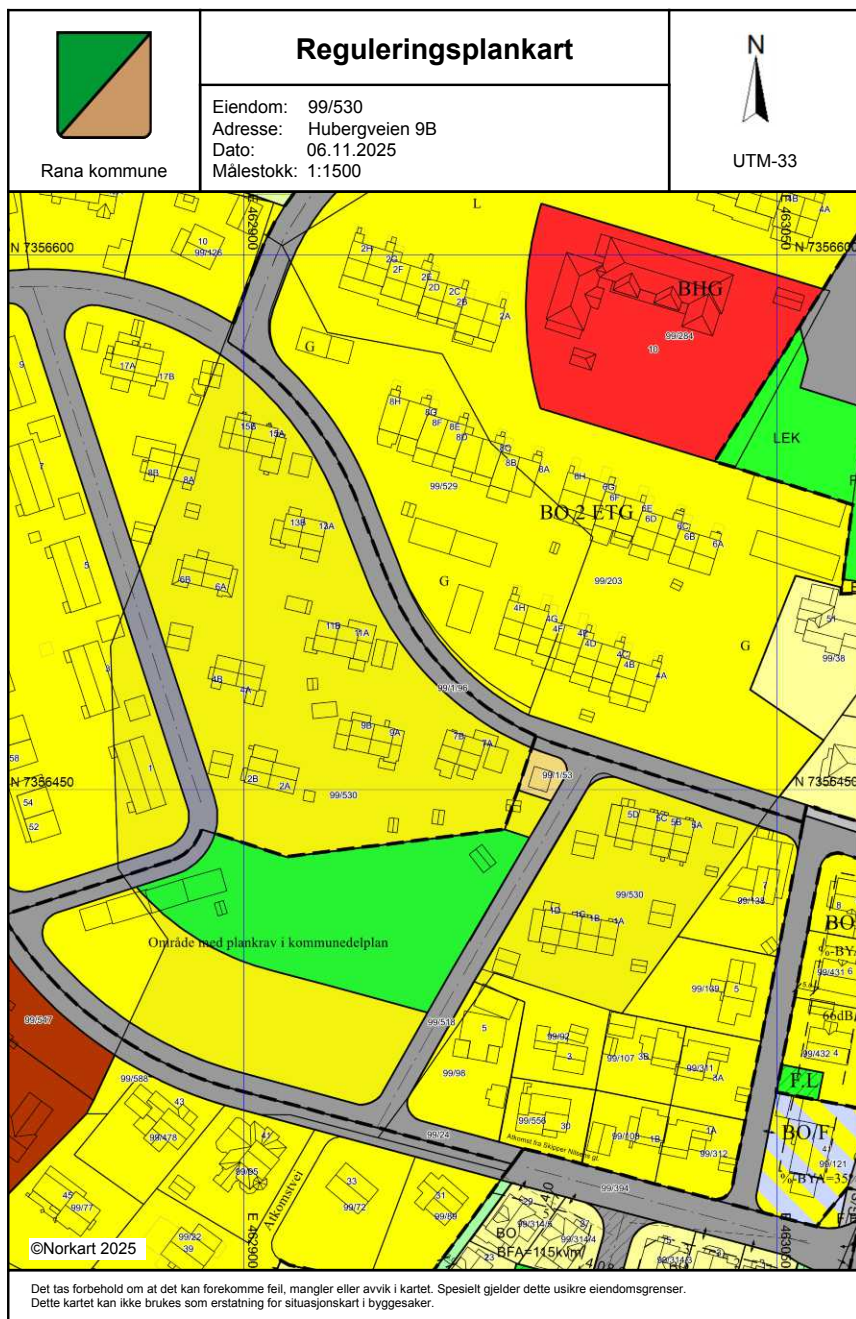
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### 11-2 Forholdet til borettslovene

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





Tegnforklaring
<b>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</b> Område for boliger med tilhørende anlegg Frittliggende småhusbebyggelse Konsentrert småhusbebyggelse Blokkbebyggelse Garsjeri boligområder Offentlig barnehage Almennyttig kirke Offentlige trafikkområder Kjøreveg Gang-/sykkelveg Turveg Anlegg for lek Annet friområde Friluftsområde (på land) område for særskilte anlegg Annet spesialområde Felles avkjørsel Felles lekeareal for barn Bolig/Forretning Grense for restriksjonsområde Frisiktsone ved veg
<b>Reguleringsplan PBL 2008</b> Boligbebyggelse - blokkbebyggelse Kjøreveg Gang/sykkelveg
<b>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</b> Regulerings- og bebyggelsesplanområde Planens begrensning Formålsgrense Regulert tomtegrense Eiendomsgrense som skal oppheves Byggegrense Regulert senterlinje Frisiktslinje Regulert støyskjerm Målelinje/Avstandslinje Avkjørsel Innkjøring Utkjøring Abc Påskrift feltnavn Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål Abc Påskrift areal Abc Påskrift utnytting Abc Påskrift bredde Abc Påskrift plantilbehør Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

**Matrikkelkart**  
Oversiktskart

Kommune KNR GNR BNR FNR SNR  
Rana 1833 - 99 / 530 / 0 / 0



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

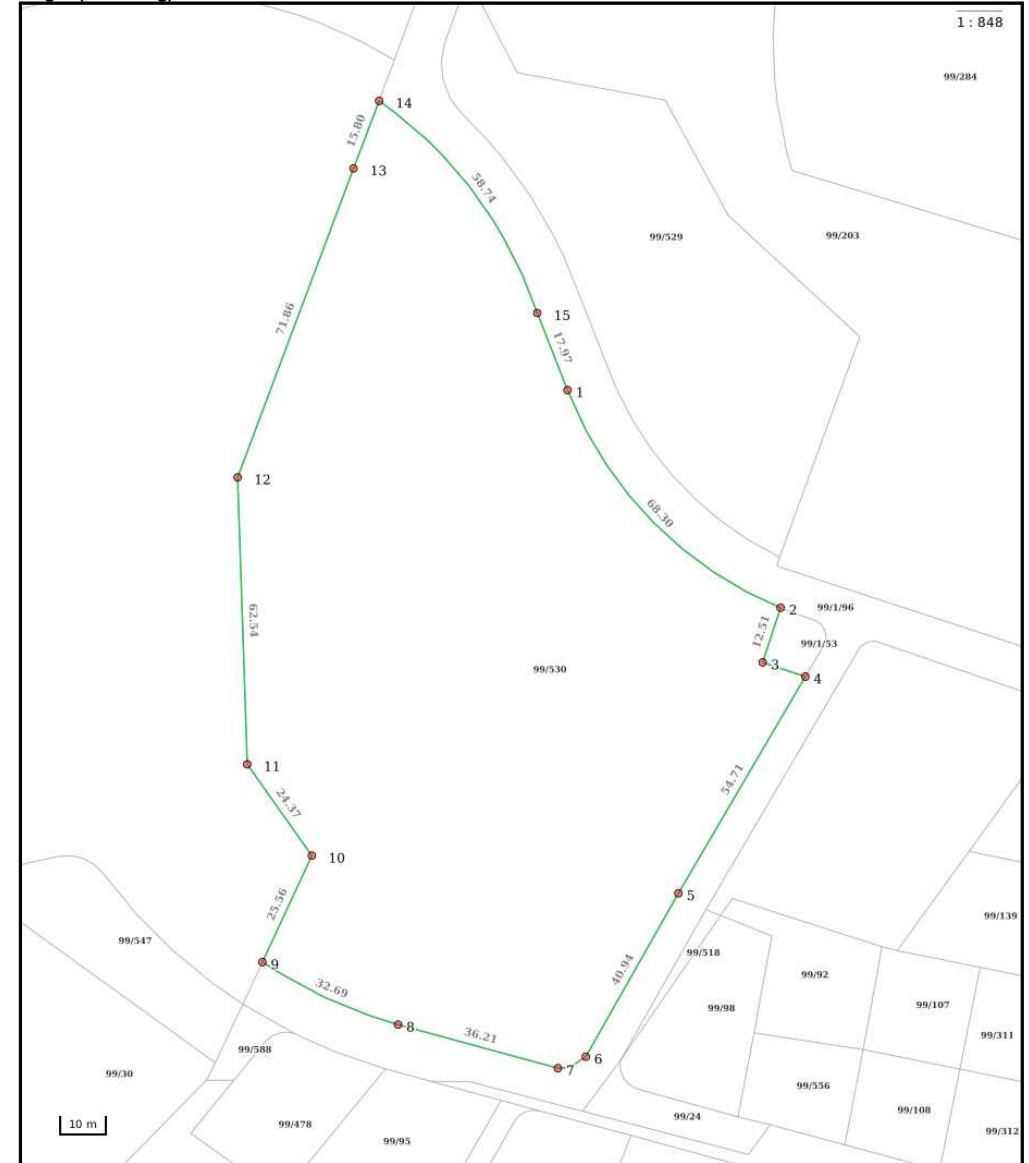
**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
  - Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://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](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

## Areal og koordinater

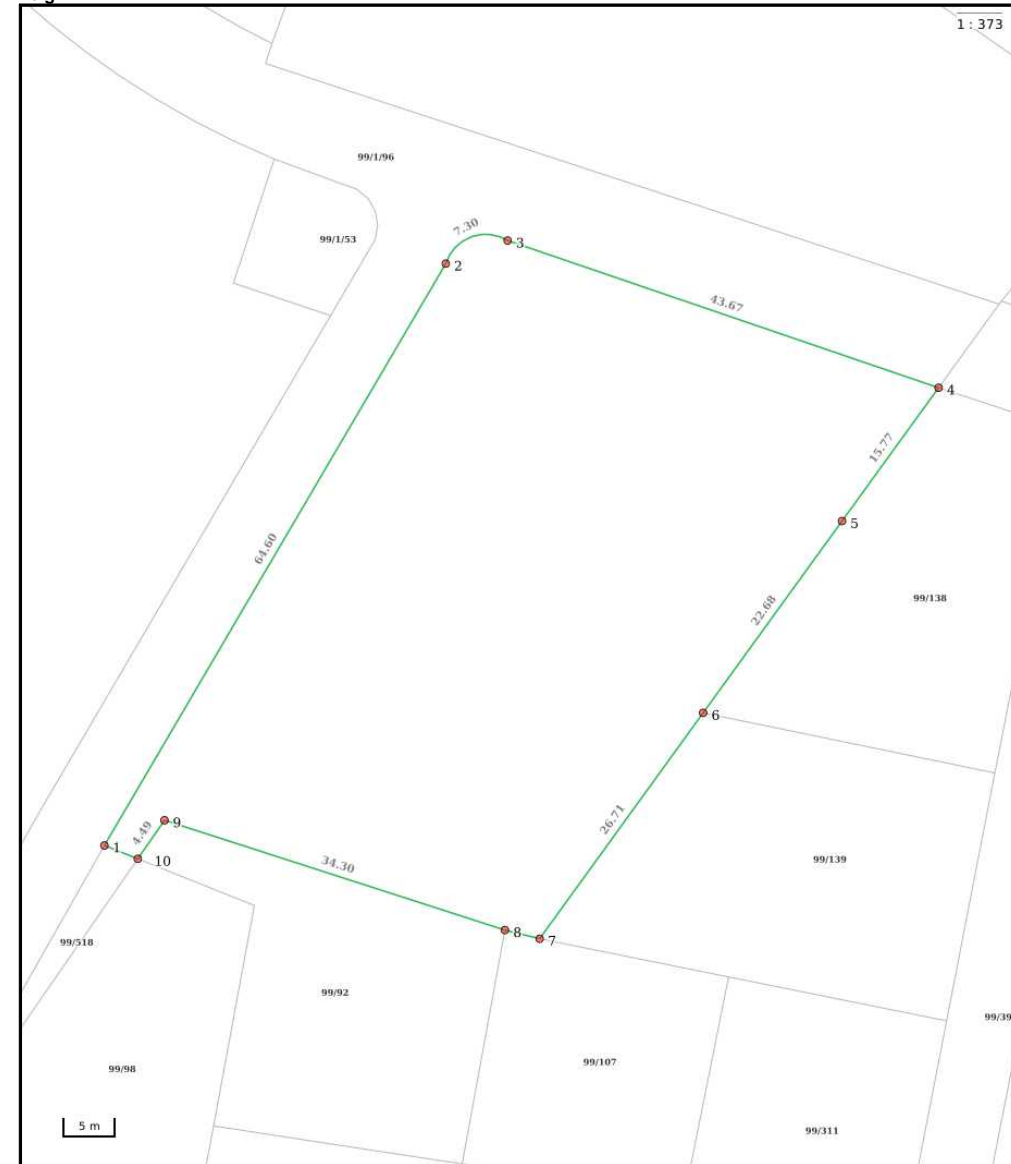
Areal: 15 461,80m<sup>2</sup> Arealmerknad:  
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

## Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 356 509,23	462 934,47	68,30m	Terrengmålt	13	-85,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 356 461,75	462 981,01	12,51m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 356 449,87	462 977,09	9,82m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 356 446,77	462 986,41	54,71m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 356 399,60	462 958,69	40,94m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 356 364,01	462 938,46	6,74m	Terrengmålt	13	8,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	7 356 361,49	462 932,42	36,21m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	7 356 370,96	462 897,47	32,69m	Terrengmålt	13	105,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	7 356 384,61	462 867,91	25,56m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	7 356 407,78	462 878,70	24,37m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	7 356 427,69	462 864,64	62,54m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	7 356 490,19	462 862,50	71,86m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	7 356 557,45	462 887,79	15,80m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	7 356 572,24	462 893,36	58,74m	Terrengmålt	13	92,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	7 356 525,96	462 927,91	17,97m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

## Teig 2



## Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 - 500 cm
11 - 30 cm.	Over 500 cm
31 - 200 cm	Ikke angitt

## Hjelpelinjer

— Vannkant	..... Fiktiv / Teigdeler
-- Veikant	..... Punktfeste

## Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
<small>se <a href="http://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for targetforklaring</small>

## Areal og koordinater

**Areal:** 2 811,60m<sup>2</sup> **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 33

## Ytre avgrensning

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 356 396,05	462 964,72	64,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 356 451,74	462 997,46	7,30m	Terrengmålt	13	4,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 356 453,95	463 003,39	43,67m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 356 439,86	463 044,72	15,77m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 356 427,10	463 035,46	22,68m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 356 408,74	463 022,14	26,71m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	7 356 387,12	463 006,46	3,43m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	7 356 387,95	463 003,13	34,30m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	7 356 398,46	462 970,48	4,49m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	7 356 394,77	462 967,92	3,45m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(<sup>1</sup>) 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.

## HUBERGVEIEN 9B

## Nabolaget Nedre Selfors - vurdert av 41 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## OFFENTLIG TRANSPORT

Selfors sykehjem	5 min
Linje 2, 100, 200, 373	0.5 km
Mo i Rana stasjon	9 min
Linje F7	4.4 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll	12 min

## SKOLER

<b>Selfors barneskole (1-7 kl.)</b>	5 min
159 elever, 10 klasser	0.4 km
<b>Lynghheim skole (1-7 kl.)</b>	20 min
272 elever, 17 klasser	1.7 km
<b>Gruben barneskole (1-7 kl.)</b>	6 min
423 elever, 21 klasser	2.7 km
<b>Rana ungdomsskole (8-10 kl.)</b>	6 min
824 elever, 49 klasser	2.5 km
<b>Polarsirkelen vgs. - Mjølän</b>	5 min
1420 elever, 76 klasser	2.6 km

” «Det er kort vei til barnehager, skolen, butikk, buss og til flott turterreng. Stille og rolig strøk.»

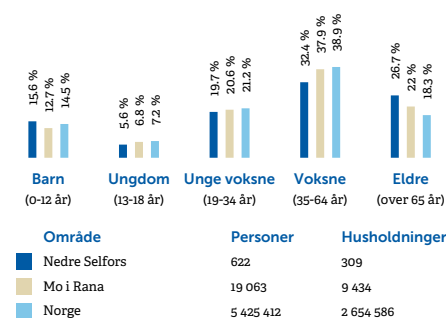
Sitat fra en lokalkjent

**OPPLEVD TRYGGHET**  
Veldig trygt 90/100

**NABOSKAPET**  
Godt vennskap 80/100

**KVALITET PÅ SKOLENE**  
Veldig bra 78/100

## ALDERSFORDELING



## BARNEHAGER

<b>Selfors barnehage (1-5 år)</b>	2 min
61 barn	0.2 km
<b>Engveien barnehage (0-5 år)</b>	6 min
49 barn	0.6 km
<b>Barnehagen Småtroll (1-5 år)</b>	17 min
73 barn	1.4 km

## DAGLIGVARE

<b>Coop Extra Selfors</b>	4 min
Post i butikk, PostNord	0.3 km
<b>Rema 1000 Ranenget</b>	13 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	1.1 km

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **STØYnivåET**  
Lite støynivå 93/100

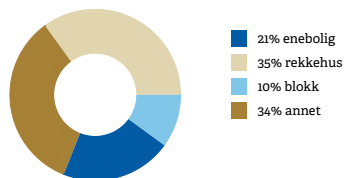
 **TURMULIGHETENE**  
Nærhet til skog og mark 92/100

 **TRAFIKK**  
Lite trafikk 91/100

## SPORT

-  **Selfors Idrettspark** **5 min**   
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 0.4 km
-  **Sagbakken Idrettspark** **18 min**   
Ballspill, fotball, friidrett 1.6 km
-  **Feel24 Mo Gruben** **6 min** 
-  **Family Sports Club Mo i Rana** **7 min** 

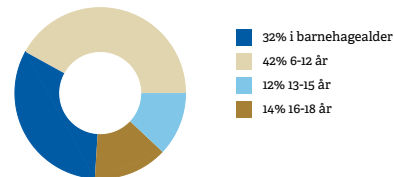
## BOLIGMASSE



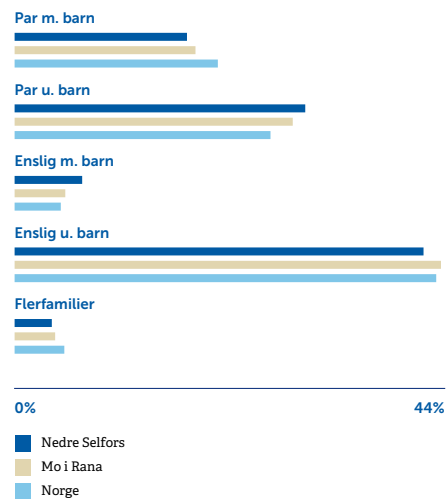
## VARER/TJENESTER

-  **AMFI Mo i Rana** **9 min** 
-  **Ditt Apotek Ytteren** **5 min** 

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

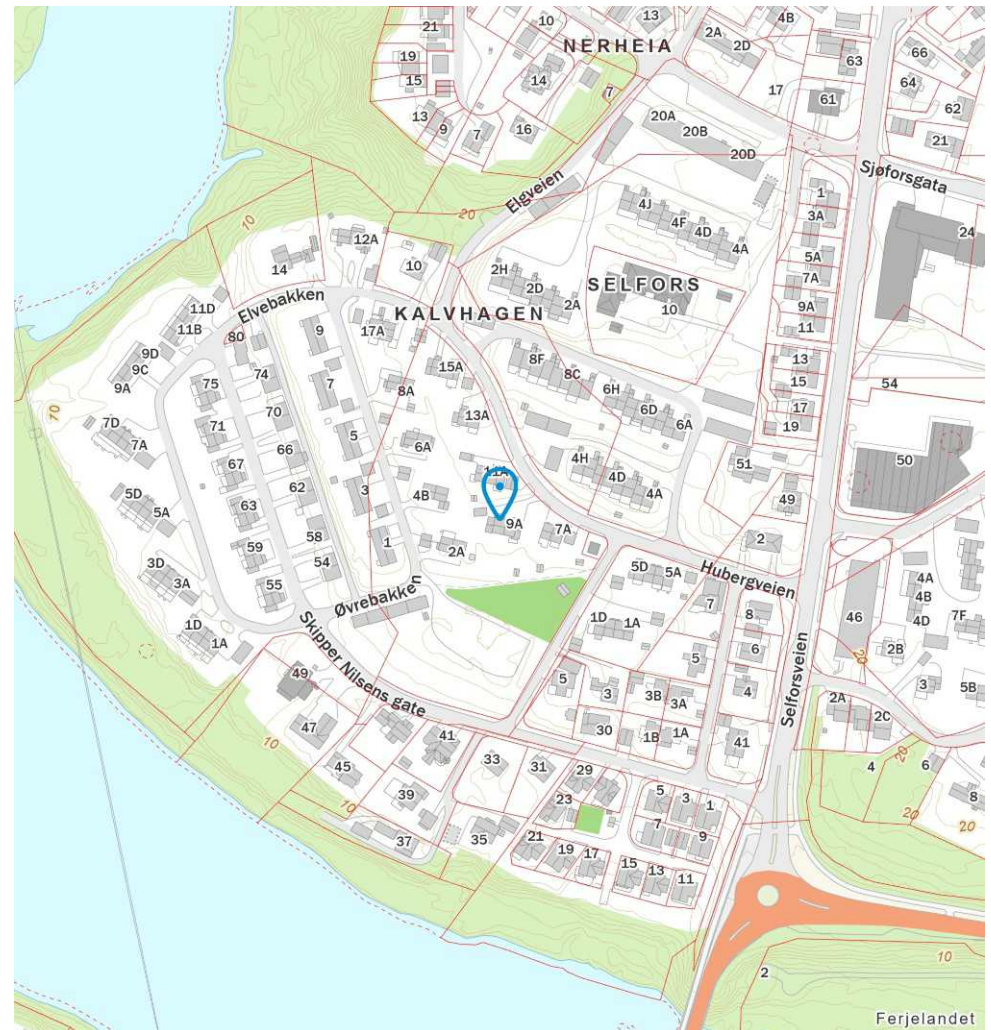
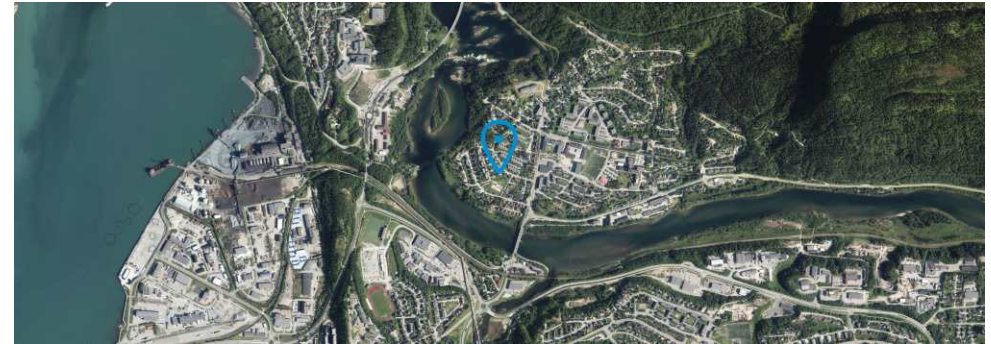


## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



# 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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 håndklesholdere, 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, persiener** 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, krokhangte 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

i 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.

# Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 6 500</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 9 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 14 400</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnads-godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rett skal være rett. For alle.

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](https://help.no).


# 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

## 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.

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 grunnnet 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.

## Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 87250251 / Tina Jakobsen, tlf. 915 49 363

Hubergveien 9 B, 8613 Mo I Rana.

Andelsnr. 40 i Selfors BRL, org.nr. 948129485, 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 besøkt 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: 87250251  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.02.2026

Tina Jakobsen  
Eiendomsmegler

915 49 363  
tina.jakobsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mo i Rana  
Jernbanegata 15, 8622 Mo i Rana