

DIGITAL SALGSOPPGAVE








Takk for din interesse for
Strandgata 13A

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

[Link til salgsoppgave](#)

VEDLEGG SALGSOPPGAVE

Tilstandsrapport

-  3-roms andelsleilighet i 1. etasje
-  Strandgata 13 A, 8622 MO I RANA
-  RANA kommune
-  gnr. 20, bnr. 65, fnr. 219
-  Andelsnummer 4

Markedsverdi

1 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 03.12.2025

Rapportdato: 03.12.2025

Oppdragsnr.: 12315-1881

Referansenummer: AG4667

Autorisert foretak: Verdi Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Ørjan Klausen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Verdi Eiendomstakst

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

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

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

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

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

Jim Thomas Løkås
Uavhengig Takstingeniør
jjim@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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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, anneks, 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
- løsløse 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten holder normal standard iht. da denne ble modernisert/innredet i ca. 2003.

3-roms andelsleilighet i 1. etasje - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med profilerte takplater av metall fra ukjent årstall. Yttervegger av reisverk/tømmerkonstruksjon av tre. Yttervegger er utvendig tekket med stående kledning. Vinduer av tre med 2-lags isolerglass med koblet glass på utsiden. Hovedinngangsdør fellesgang: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2019. Inngangsdør: Malt isolert branndør (EI-30). Markterrasse på ca. 3 m² ved felles inngangsdør. Adkomst fra vei.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med belegg og laminat av forskjellige typer.

Vegger er tekket med malt strie.

Himlinger er tekket med med malte himlingsplater. Etasjeskille/gulv av trebjelkelag. Usikkerhet angående isolasjon i gulvet.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Kryp kjeller under boligen, adkomst via dør i grunnmuren ved fasade vest.

Formpressede speildører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom
Baderommet er trolig fra 2003. Dokumentasjon ikke fremvist. Vegger er tekket med flis. Himlingen er tekket med malt trepanel. Gulv er tekket med fliser. Gulvet er tilnærmet flatt med oppkant ved dørterskel. Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet. Plastsluk med ukjent utførelse angående membran. Servant med ett-greps blandebatteri. Laminert skrog med laminerte fronter. Speil montert over servanten. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Baderommet har mekanisk avtrekk via yttervegg. Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet har åpne rørføringer, ved en eventuell lekkasje vil vann være synlig på gulv.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminerte skrog med slette fronter. Laminerte benkeplater. Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap. Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin.

Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av plast (rør i rør). Innvendig hovedstoppekran montert i felles kott i hovedingang. Hovedvannledning er av plast, kobber til samle stikk og rør i rør fordelt ut til leiligheter fra felles kott. Avløpsrør av plast. Det bemerkes at felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar. Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad/wc/vaskerom, forøvrig naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduer og ventiler i yttervegger. Varmtvannsbereder plassert i benkeskap. Merke: Oso
Liter: 76L
Watt: 230v
Produsert: 2007
El-skap plassert i gang.
Automatsikringer.
Hovedsikring 32 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 4 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 1 stk. Seriemåler

Felles sikringskap plassert i felles trappegang med felles måler.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler i bad/wc/vaskerom. Boligen er tilfredsstillende utstyrt med utstyr for varsling og slukking av brann

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	53 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	53 m ²
Totalpris	2 650 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

3-roms andelsleilighet i 1. etasje

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

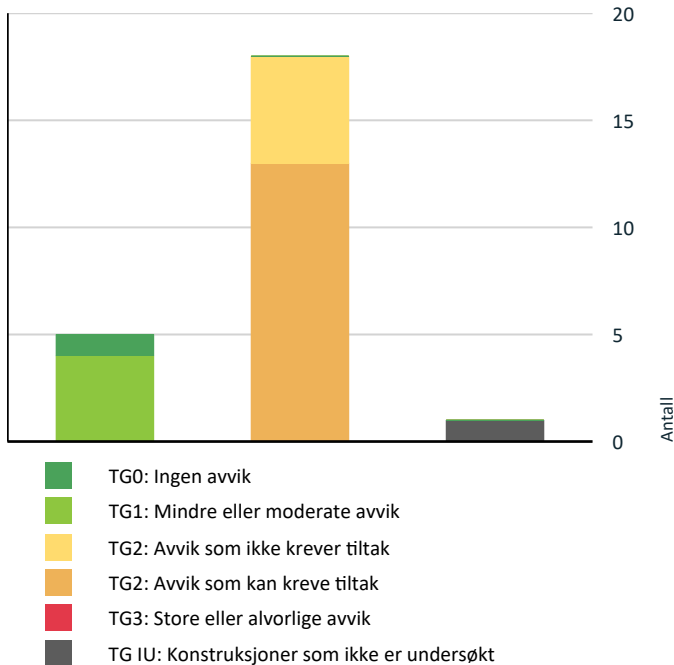
Det foreligger plantegninger i forbindelse med søknad om ferdigattest i 2025. Plantegningene som ble utarbeidet i denne forbindelse samsvarer med dagens bruk av leiligheten.

Leiligheten fikk utstedt ferdigattest i 2025, men det er verdt å merke seg at leiligheten ikke oppfyller alle krav i TEK17. Det ble gitt unntak i søknaden, som blant annet omfatter:

- Akustikk/lydgjennomgang
- Energikrav
- Ventilasjon/varmegjenvinning
- Tilgjengelighetskrav
- I tillegg har vi ikke fått gjort en «fornuftig» uavhengig kontroll våtrom ettersom det ikke foreligger tegninger/sjekkliste/produktinfo på det våtrommet.

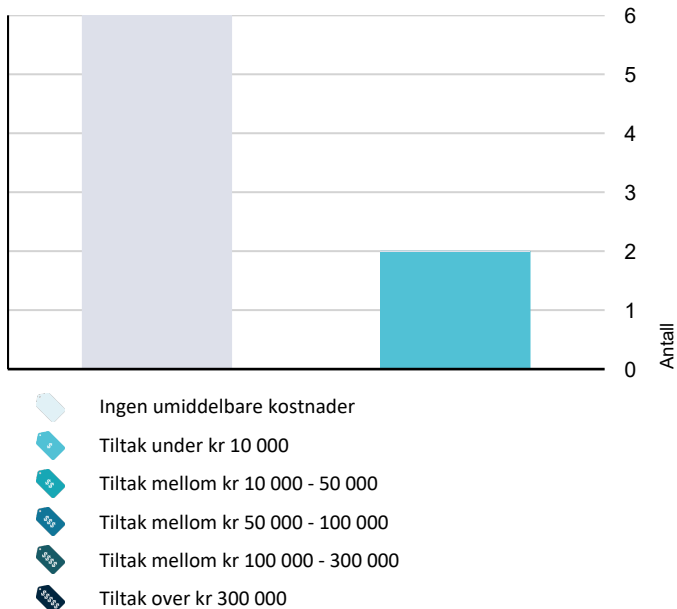
Sammendrag av boligens tilstand

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

Denne rapporten bygger videre på tilstandsrapport fra februar 2024. De fleste av bildene som er benyttet i rapporten kommer fra første befaring. Det ble ved revisjonen av rapporten ikke avdekket noen forverring av eksisterende avvik.

Oppsummering av avvik

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

3-roms andelsleilighet i 1. etasje

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

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

Det er registrert en del isdannelse på taket.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler musbånd/lusing.
Veggpapp er ikke tilfredsstillende klemt.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig omramminger på vinduer er montert helt ned til vannbordet, dette kan føre til vannoppsug/råte i omramming/dekkbord. Det er anbefalt med minimum 6 mm avstand fra nedkant av omramming til det nederste vannbrettet.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Kryp Kjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det bemerkes at krypkjeller har lav høyde i deler av krypkjeller.

Det er ikke anlagt fuktsperre mot grunn.

Er registrert el-kabler som ikke er tilstrekkelig festet/koblet.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Det er registrert en del småskader på innerdører.
Det er registrert fuktsvell i foringer på bad.

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

Det er avvik:

Hovedstoppekran er ikke merket.
Det er ikke montert vannskap i felles kott.
Det bemerkes at felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I 2010 innførte NEK (Norsk Elektroteknisk Komité) et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.
Er varmtvannsberederen installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er det ikke pålegg å bygge om anlegget. Men man bør jevnlig ta ut støpselet for å se etter varmegang. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

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

Det er påvist at overflater har noe skader.
Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert en del kanting på fliser.
Det er registrert svertesopp på fuger overgang gulv/vegg og ved servant.
Gulvet er tilnærmet flatt.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Rørgjennomføring til toalett ikke tilstrekkelig tett.
Det er registrert lekkasje fra vannlås under dusjkabinett.
Sluken har ukjent utførelse angående membran, ingen dokumentasjon foreligger.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Det er ulyd i avtrekksviften.
Det er for liten luftespalte mellom dør og terskel.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)


Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:


Det er registrert skader i laminat på soverom.
Stedvis oppsprukne/skrukket hjørner vegger.
Stedvis småskader i strie og himling.
Knirk i gulv ved gang/stue.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er avvik:

Eier opplyser at det kan være lydlekkasje mellom boenhetene.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

El-skap plassert i gang.
Automatsikringer.
Hovedsikring 32 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 4 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 1 stk. Seriemåler

Felles sikringskap plassert i felles trappegang med felles måler.

Gulvvarme:
Termostatstyrte varmekabler i bad/wc/vaskerom.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Deksel på kjøkkenventilator er knekt.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



**Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom >
Sanitærutstyr og innredning**

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert fuktmerker i servantskap.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Boligens energimerking



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.

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 tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

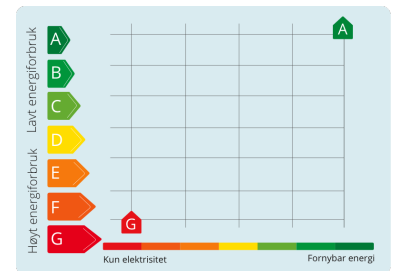
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **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

3-ROMS ANDELSLEILIGHET I 1. ETASJE



Byggeår
1900

Kommentar

Opprinnelig bygg er fra ca. 1900.
Bygget ble ombygget/modernisert i ca. 2003. Leiligheten er bygget iht. TEK97.

Anvendelse

Leiligheten var ved befaring bebodd av eier.

Standard

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

Vedlikehold

Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje. Les tilstandsrapporten nøye for utfyllende informasjon.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med profilerte takplater av metall fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert en del isdannelse på taket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Overvåk tilstand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Isdannelse på tak.



Isdannelse på tak.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av reisverk/tømmerkonstruksjon av tre. Yttervegger er utvendig tekket med stående kledning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler musbånd/lusing.
Veggpapp er ikke tilfredsstillende klemt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres tettetilak for å hindre mus og lignende å komme inn i konstruksjonen.



Manglende musbånd.



Veggpapp ikke klemt fast.

TG 2 Vinduer

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass med koblet glass på utsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig omramminger på vinduer er montert helt ned til vannbordet, dette kan føre til vannoppsug/råte i omramming/dekkbord. Det er anbefalt med minimum 6 mm avstand fra nedkant av omramming til det nederste vannbrettet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Vinduer bør overflatebehandles.

Det er anbefalt med minimum 6mm avstand fra nedkant av omramming til det nederste vannbrettet.



Værslitte vinduer, omramming går helt ned på vannbord.



Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

TG 1 Dører

Hovedinngangsdør fellesgang: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2019.

Inngangsdør: Malt isolert branndør (EI-30).

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse på ca. 3 m² ved felles inngangsdør.

Tilstandsrapport

Adkomst fra vei.

INNVENDIG

1 TG 2 Overflater

Gulv er dekket med belegget og laminat av forskjellige typer.

Vegger er dekket med malt strie.

Himlinger er dekket med malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skader i laminat på soverom.

Stedvis oppsprukne/skrukket hjørner vegger.

Stedvis småskader i strie og himling.

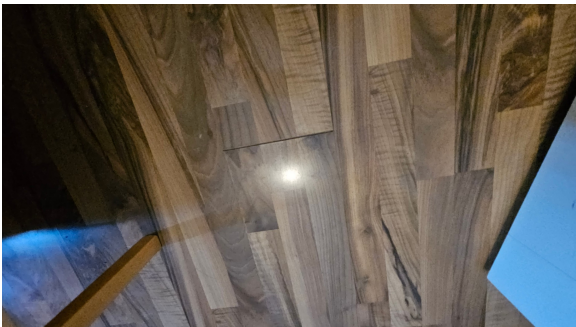
Knirk i gulv ved gang/stue.

Konsekvens/tiltak

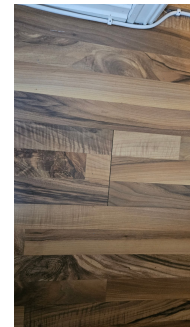
- Tiltak:

Oppgraderinger av innvendige overflater anses ikke som umiddelbart påkrevd.

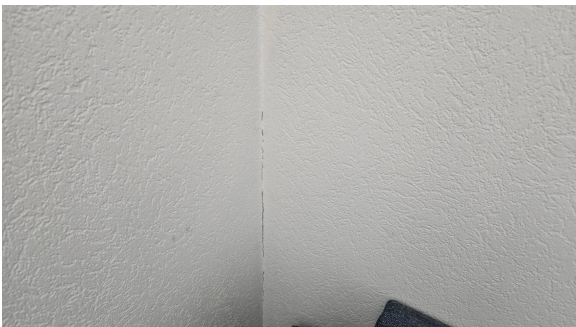
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



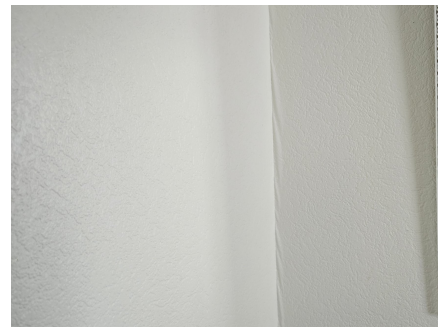
Laminat glipper fra hverandre.



Laminat glipper fra hverandre.



Sprekk/skrukk i hjørner.



Sprekk/skrukk i hjørner.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/gulv av trebjelkelag. Usikkerhet angående isolasjon i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at det kan være lydlekkasje mellom boenhetene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelse bør vurderes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

📍 TG 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

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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.

📍 TG 2 Kryp Kjeller

Krypkjeller under boligen, adkomst via dør i grunnmuren ved fasade vest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at krypkjeller har lav høyde i deler av krypkjeller.

Det er ikke anlagt fuktsperre mot grunn.

Er registrert el-kabler som ikke er tilstrekkelig festet/koblet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres fuktsperre på grunnen.



Det er ikke fuktsperre på grunnen.



Ingen unormale fuktverdier ble registrert ved befarings

📍 TG 2 Innvendige dører

Formpressede speildører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en del småskader på innerdører.

Det er registrert fuktsvell i foringer på bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer er ikke umiddelbart påkrevd.

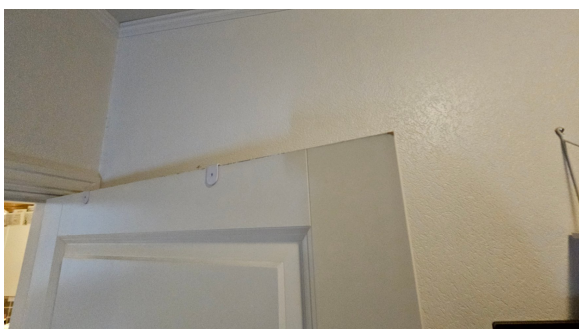
Tilstandsrapport



Småskader på innerdører.



Dørforinger baddør er fuktsvellet.



Småskader på innerdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Baderommet er trolig fra 2003. Dokumentasjon ikke fremvist.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med flis.
Himlingen er tekket med malt trepanel.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er tekket med fliser. Gulvet er tilnærmet flatt med oppkant ved dørterskel.
Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert en del kanting på fliser.
Det er registrert svertesopp på fuger overgang gulv/vegg og ved servant.
Gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport

Hvis hele flisen ikke har kontakt med underlaget, og luftlommer oppstår blir dette kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning. Vær oppmerksom ved bruk.

I henhold til fall mot sluk, vær oppmerksom ved bruk.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall mot sluk.



Fuktmåling viser svakt forhøydte verdier.



Kanting på fliser.



Svertesopp i fuger.



Det ble fuktmålt ved revisjon, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med ukjent utførelse angående membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Rørgjennomføring til toalett ikke tilstrekkelig tettet.

Det er registrert lekkasje fra vannlås under dusjkabinett.

Sluken har ukjent utførelse angående membran, ingen dokumentasjon foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Sluk må rengjøres og undersøkes nærmere.

Det bør gjøres nærmere undersøkelse angående vannlås under dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Kontroll sluk.



Lekkasje vannlås dusjkabinett.



Vannskap.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blandebatteri.
Laminert skrog med laminerte fronter.
Speil montert over servanten.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktmerker i servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk via yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ulyd i avtrekksviften.

Det er for liten luftespalte mellom dør og terskel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres større luftespalte i dør.

Tilstandsrapport



Ulyd i vifte.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet har åpne rørføringer, ved en eventuell lekkasje vil vann være synlig på gulv.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG2 Overflater og innredning

Laminerte skrog med slette fronter.

Laminerte benkeplater.

Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.

Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skaden bør utbedres.



Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.



Skade i benkeplate.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via yttervegg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deksel på kjøkkenventilator er knekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TEG 2 Vannledninger

Vannledninger av plast (rør i rør).

Innvendig hovedstoppekran montert i felles kott i hovedingang.

Hovedvannledning er av plast, kobber til samle stokk og rør i rør fordelt ut til leiligheter fra felles kott.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedstoppekran er ikke merket.

Det er ikke montert vannskap i felles kott.

Det bemerkes at felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hovedstoppekran bør merkes.

Bør montere vannskap i felles kott.



Kontroll hovedstoppekran.



Vannledning i krypkjeller.



Samle stokk i felles bod.

TEG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Det bemerkes at felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad/wc/vaskerom, forøvrig naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduer og ventiler i yttervegger.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i benkeskap.

Merke: Oso

Liter: 76L

Watt: 230v

Produsert: 2007

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I 2010 innførte NEK (Norsk Elektroteknisk Komité) et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Er varmtvannsberederen installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er det ikke pålegg å bygge om anlegget. Men man bør jevnlig ta ut støpselet for å se etter varmegang. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Benkebereder.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-skap plassert i gang.

Automatsikringer.

Hovedsikring 32 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 4 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 1 stk. Seriemåler

Felles sikringskap plassert i felles trappegang med felles måler.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler i bad/wc/vaskerom.

Tilstandsrapport

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 tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Samsvarserklæring ikke fremvist.

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 Når det gjelder Strandgata 13A – leilighet 4 ser det ut som om dette er fellesmålt

Har derfor ingen opplysninger om evt feil og mangler på det elektriske anlegget

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Da el-anlegget ikke har vært kontrollert, anbefales det en kontroll av el-installasjon (TG2).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



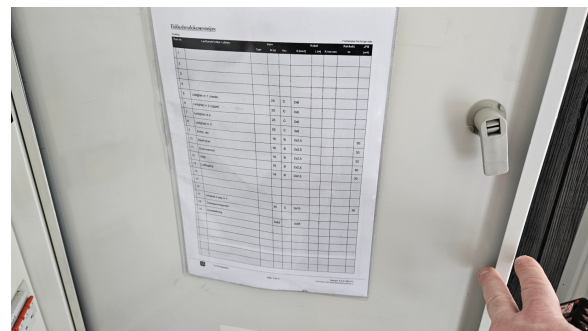
Kontroll el-skap leilighet.



Kontroll el-skap leilighet.



Kontroll el-skap felles gang.



Kontroll el-skap felles gang.

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

53 m²/53 m²

3-roms andelsleilighet i 1. etasje: Gang, Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 550 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		2 650 000
Fradrag for andel felles gjeld	-	1 097 008
Konklusjon markedsverdi		1 550 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er bra. Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

MARKEDSVERDI refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenheten hvor utsikt, solforhold, kommunikasjonstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. I tillegg vil standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessigheter, avvik, heftelser/servitutter m.m. også påvirke markedsprisen. Spesielle forhold som påbegynte, nært forestående eller kjente reguleringsplaner i området vil naturlig nok også kunne påvirke markedsprisen enten opp eller ned. Inkludert i markedsprisen er også tomteverdien som er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedsstilpasning for attraktivitet/beliggenhet. Begrepet «markedsverdi» er den pengeverdien som takstmannen skjønsmessig mener eiendommen normalt kan forventes å bli omsatt for på det åpne boligmarkedet.

TEKNISK VERDI må ikke forveksles med «markedsverdi». «Teknisk verdi» er basert på normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) minus fradrag for alder, utidsmessigheter, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider etc. I tillegg kommer tomteverdien som er vurdert i henhold til faktorer som nevnt i avsnittet over. Som et eksempel kan nevnes at «teknisk verdi» for en eiendom som ligger i et pressområde, dvs. populært og/eller sentrumsnært område, ofte vil være relativt lik den antatte markedsverdien (kun noen få hunder tusen høyere). For en eiendom som ligger i et mindre pressområde eller langt fra «normale behovsrelaterte fasiliteter» (skole, barnehage, butikk, lege m.m.) så vil normalt den tekniske verdien være betydelig høyere enn antatt markedsverdi. Eller sagt på en annen måte; den antatte markedsverdien vil være betydelig lavere enn den tekniske verdien.

Merknad:

Det er den antatte markedsverdien, som på folkemunne ofte kalles for «takst» eller «verditakst», som normalt er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg på det åpne markedet. Teknisk verdi har i så måte liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens markedsverdi/salgsværdi. Dette til orientering.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Gjennomgangen 12 ,8622 MO I RANA 44 m ² 2013 1 sov	06-05-2021	1 450 000	1 750 000	961 148	2 711 148	61 617
2 Strandgata 18 ,8622 MO I RANA 61 m ² 1985 2 sov	25-11-2020	1 800 000	1 900 000	1 331 100	3 231 100	52 969
3 Lars Meyers gate 7B ,8622 MO I RANA 59 m ² 1962 1 sov	11-05-2023	2 200 000	2 500 000	435 302	2 935 302	49 751
4 Thora Meyers gate 26B ,8622 MO I RANA 63 m ² 1953 2 sov	18-01-2024	2 500 000	2 500 000	457 732	2 957 732	46 948
5 Thora Meyers gate 26C ,8622 MO I RANA 63 m ² 1954 2 sov	30-01-2024	2 400 000	2 300 000	491 160	2 791 160	44 304
6 Ranheimgata 11 ,8622 MO I RANA 63 m ² 1961 2 sov	11-02-2024	2 250 000	2 250 000	477 535	2 727 535	43 294
7 Strandgata 18 ,8622 MO I RANA 57 m ² 1985 1 sov	27-10-2020	1 290 000	1 245 000	1 162 350	2 407 350	42 234
8 Ranheimgata 11 ,8622 MO I RANA 71 m ² 1961 2 sov	12-09-2023	2 600 000	2 500 000	484 715	2 984 715	42 038

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader til borettslaget.	Kr.	118 728
Normale årlige innvendige vedlikeholdskostnader av leiligheten; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	9 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	127 500

Teknisk verdi bygninger

3-roms andelsleilighet i 1. etasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 390 000
Sum teknisk verdi - 3-roms andelsleilighet i 1. etasje	Kr.	2 250 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 250 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 050 000
--	------------	------------------

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

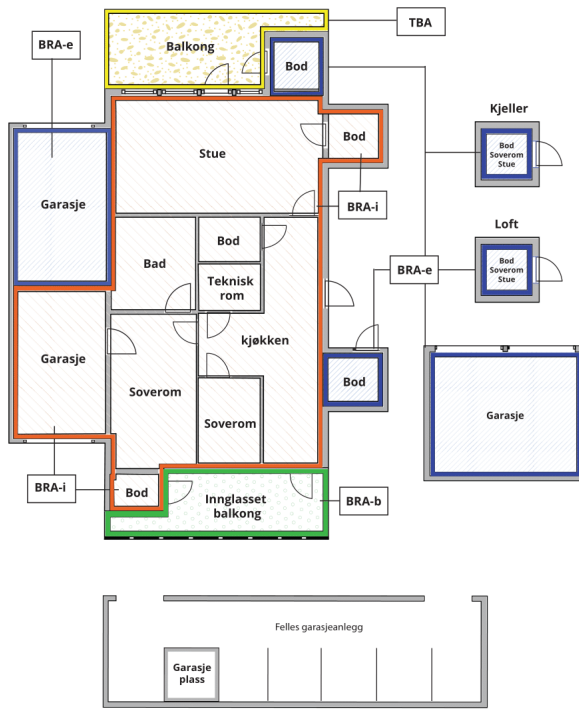
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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.

3-roms andelsleilighet i 1. etasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	53			53	3
SUM	53				3
SUM BRA	53				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, bad/wc/vaskerom		

Kommentar

Leiligheten har en felles gang og et kott som ikke er tatt med i areal oppstillingen.

Leiligheten har en bod på ca.4 m² med utvendig adkomst. Dette arealet er ikke medtatt i arealoppstillingen over iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldende fra 9. febr. 2015".

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger plantegninger i forbindelse med søknad om ferdigattest i 2025. Plantegningene som ble utarbeidet i denne forbindelse samsvarer med dagens bruk av leiligheten.

Leiligheten fikk utstedt ferdigattest i 2025, men det er verdt å merke seg at leiligheten ikke oppfyller alle krav i TEK17. Det ble gitt unntak i søknaden, som blant annet omfatter:

- Akustikk/lydgjennomgang
- Energikrav
- Ventilasjon/varmegjenvinning
- Tilgjengelighetskrav
- I tillegg har vi ikke fått gjort en «fornuftig» uavhengig kontroll våtrom ettersom det ikke foreligger tegninger/sjekklister/produktinfo på det våtrommet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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: Leilighet har en takhøyde på ca.2,68 m.

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)
3-roms andelsleilighet i 1. etasje	53	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.12.2025	Jim Thomas Løkås	Takstingeniør
19.2.2024	Simon Aag	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	65	219	0	762.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Strandgata 13 A			

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver av bygningsmasse: Gnisten
Borettslag
Hjemmel til andel: Jenny Gonzalo Paligutan

Kommentar

Takstmannen har ikke innhentet festeopplysninger om eiendommen. Festeavgiften inngår i felleskostnadene til borettslaget. Oppgitte tomteareal gjelder for hele borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/GNISTEN BORETTSLAG	919805390	H0102	MOBO Helgeland BBL	Paligutan Jenny Gonzalo

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld
4	10 000	1 025 000	1 097 008 07.02.2024

Årsregnskap

Regnskapsår	2022	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:		50 636 Samlet innskuddskapital:	5 215 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	58 097 Langsiktig gjeld (+):	+ 5 619 693
Disponible midler:		-7 461 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	10 834 693

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger nært sentrum av Mo i Rana. Sentrum av Mo m/ omegn byr på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høgskoler

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til Almennyttig formål - foramlingslokale iht. reguleringsplan for "Strandgata", plan-ID 2065. Ikrafttredelse 25.06.1991. Det bemerkes at eiendommen ligger i et bevaringsområde i reguleringsplanen. Takstmannen anbefaler å lese reguleringsplanen punkt 3 A-H for nærmere informasjon om hva dette innebærer for eiendommen.

Om tomten

Tilnærmet flat opparbeidet tomt med plen. Gruset parkeringsplass.

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.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående flermannsbolig fra ca.1900 som ble bygget ble ombygget/modernisert i ca. 2003. Bygget er bygd over 2 plan. Til leiligheten hører det med bod med utvendig adkomst.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer, i tillegg til kjøpesenter og diverse næringsbygg.

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Parkering

Parkering på felles parkeringsplass.

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisitet.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Bjelkelag av tre som er fundamentert på grunnmur av naturstein.

Yttervegger av tømmer/plank som er utvendig utlektet og etterisolert. Vegger er utvendig tekket med stående panel.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takpanner av metall.

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett for borettslagets medlemmer, og medlemmer tilknyttet boligbyggerlaget borettslaget er tilknyttet.

Fellesutgifter

Månedlige fellesutgifter til borettslaget er på kroner 9894,-.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
8 500 000	2017

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				
Kommentar Forsikringen gjelder alle enhetene i borettslaget. Årlige forsikringsutgifter dekkes gjennom felleskostnader.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.02.2024	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Aktiv Eiendomsmegling	12.02.2024	Samlet informasjon om eiendommen fra Rana kommune, Gnisten borettslag, Mobo og Norkart.	Gjennomgått	104	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)		Helgeland Kraft AS (Linea) har ikke opplysninger vedrørende boligens el-anlegg.	Ikke gjennomgått	1	Ja
Energiattest	03.12.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	7	Nei
Ferdigattest	24.11.2025	Ferdigattest.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.03.2024	
2	03.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AG4667>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Når det gjelder Strandgata 13A – Jenny Gonzalo Paligutan ser det ut som om dette er fellesmålt
Har derfor ingen opplysninger om evt feil og mangler på det elektriske anlegget



Med vennlig hilsen,

Arve Kjønnås
*Overingeniør,
Det Lokale Etilsyn*

+47 922 81230

www.linea.no

Egenerklæring

Strandgata 13A, 8622 MO I RANA

11 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Strandgata 13A

Postadresse

Strandgata 13A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Feb 2018

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd her hele perioden

Informasjon om selger

Selger

Paligutan, Jenny Gonzalo

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 10.1.2 Årstall
2024
- 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært



10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

flyttet og erstattet med nytt

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Botn Elektro As

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr



- 19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name

Date

Paligutan, Jenny Gonzalo

2026-01-11

Identification

 Paligutan, Jenny Gonzalo



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Paligutan, Jenny Gonzalo

11/01-2026
23:28:54

BANKID

VEDTEKTER

for Gnisten borettslag org nr.

tilknyttet
MOBO Helgeland BBL

Vedtatt på stiftelsesmøte den 02.10.2017.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Gnisten 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 Rana kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet MOBO Helgeland BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 10.000.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har juridisk eier som, arbeidsgiver, rett til å eie inntil 20% av andelene.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder 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 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2. andre medlemmer. Styret kan ha 3. varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende 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.

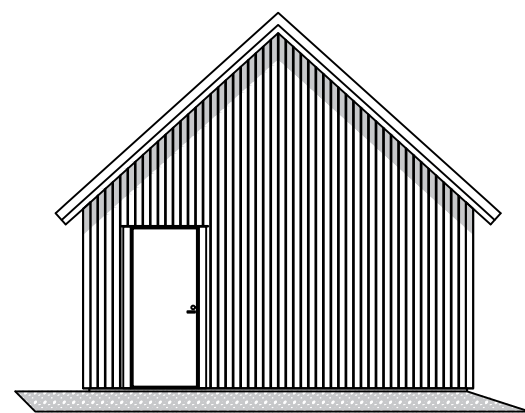
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

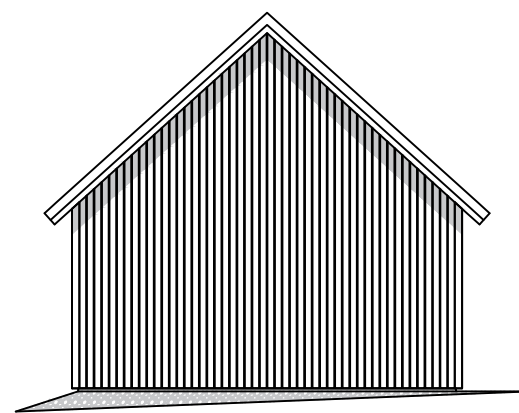
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

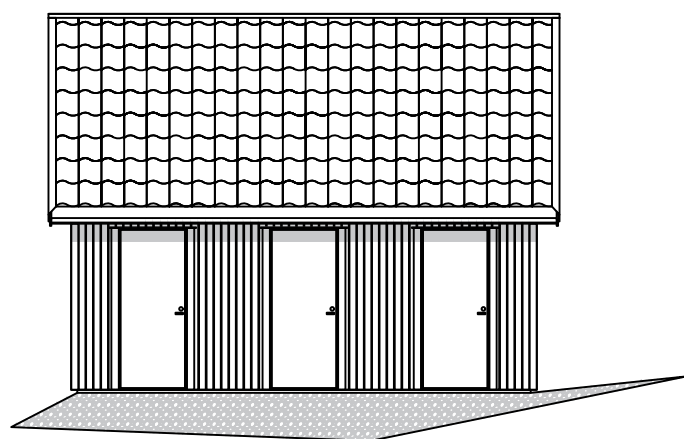
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.



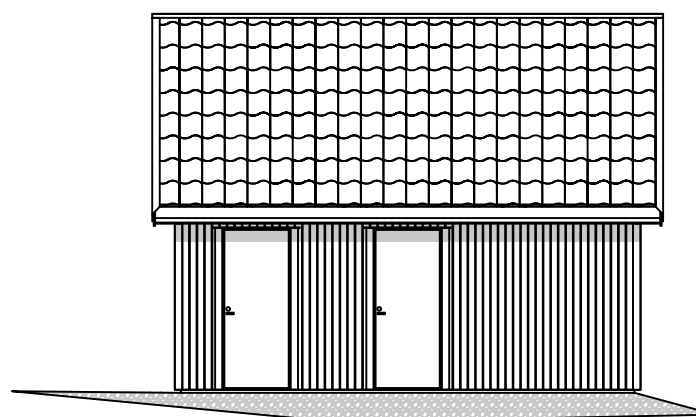
SØR



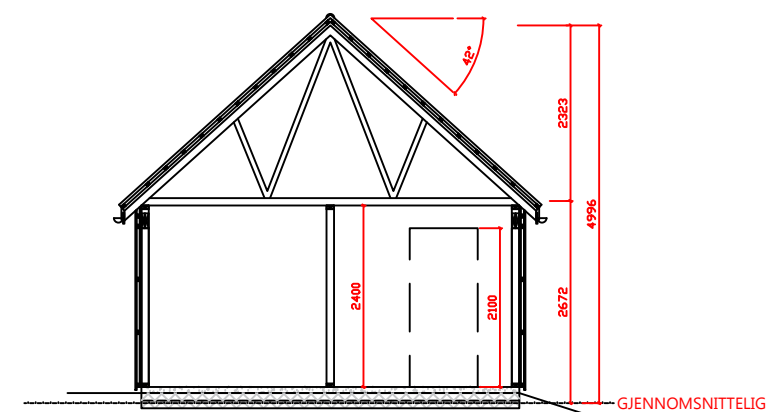
NORD



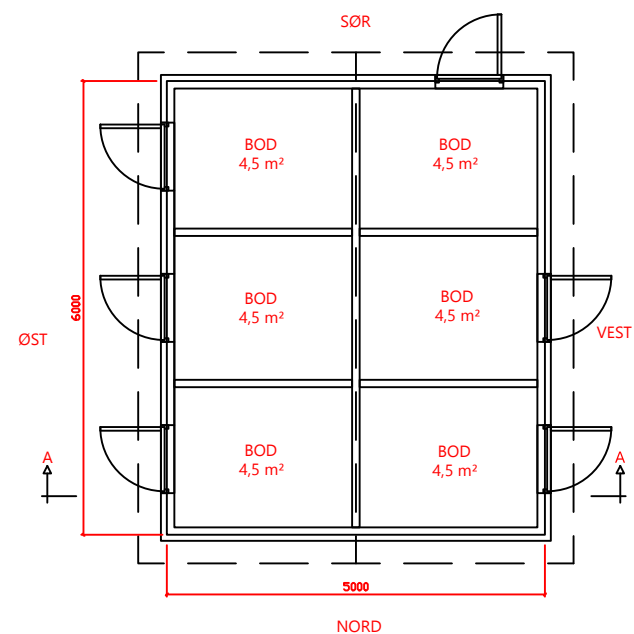
ØST



VEST



SNITT A - A



REVANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
G.- OG B.NR:	20/65/219	MÅLESTOKK:	1:100
TILTAKSHAVER:	Ginsten Borettslag V/ Gøran Sørnes	TEGNET DATO:	21.04.21
ADRESSE:	Strandgata 13 A-B 8622 Mo i Rana	TEGNET AV:	TOM EIRIK NILSSEN
TEGN. INNH:	Fasader, plan og snitt A - A	UNDERSKRIFT:	
BYGGESØK-TEGNING-BYGGTEKNISKE TJENESTER Nygata 40 c, 8618 Mo i Rana 97765964 byggsoknad@gmail.com orgnr.922936080		TEGNINGENS NUMMER:	REV.
		GB 1-21	

BYGGESØK-TEGNING-BYGGTEKNISKE TJENESTER
NILSSEN
c/o Tom Eirik Nilssen Nygata 40C
8618 MO I RANA

Mo i Rana, 27.03.2023

Saksnr.-dok.nr.
2022/219-17

Arkivkode
20/65/219

Avd/Saksb
BSAK/TLI

Deres ref.

Tillatelse - utebod - Strandgata 13A - 20/65/219

Dere får lov til å etablere uteboden slik dere har søkt om. Tillatelsen gis under forutsetning av at bestemmelsene om eksteriør utforming følges:

- ekstriørmateriale og detaljer skal utføres med tradisjonell utforming, materialer og handverksteknikk. Det vil si at:
 - takdekke må være i dråpeskifer (som var opprinnelig tak på hovedbygning) eller tradisjonelt bølgeblikk med sinusprofil. Bølgeblikktak må enten være i blank utførelse (galvanisert stål) eller i en klassisk grønnfarge, som den som tidligere var på omrammingen av vinduene på hovedbygget. Velges ett grønt tak så må fargen på omramming på uthus og hovedbygg males i samme farge. Eksakt fargekode kan eventuelt avklares dirkete med oss i ettertid om det er aktuelt.
 - takrenner og nedløp må være i ubehandlet sink eventuelt i lakkert stål i samme farge som bordkledningen. For nedløp må benyttes rørkne og ikke rørbend.
 - kledning skal være stående, høvlet fasadekledning med vassbord.
 - dørene må være heltre fyllingsdører med tradisjonell inndeling. Dører og omramming, vindskibord o.l. skal males i kontrast farge. Enten den samme som er på hovedbygget i dag, eller at man skifter til en grønnfarge slik det tidligere har vært her. Eksakt fargekode kan eventuelt avklares dirkete med oss i ettertid om det er aktuelt.

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

De som står som ansvarlige har ansvaret for at regelverket blir fulgt. Vi ber dere spesielt om å huske på at

- parkeringen til boligene avvikles per i dag ikke i tråd med det som er tillatt (verken nå eller tidligere)

Dette må dere gjøre når arbeidet er ferdig

Før dere tar i bruk bodene må dere søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse hvis ikke alt er ferdig. Søknaden sender dere til oss.

Sammen med søknaden må dere sende oss

- oppdatert gjennomføringsplan som viser at dere som ansvarlig søker har mottatt alle samsvarserklæringene

Disse tegningene har vi lagt til grunn for tillatelsen:

Tegning	Tegningsnr.	Tegningsdato	Revisjonsnr.	Revisjonsdato
Situasjonsplan		17.04.2022	5	*28.02.2023
Fasader, plan og snitt A-A	GB 1-21	21.04.2021		

*dokumentasjon mottatt hos oss

Tillatelsen og tegningene vi har lagt til grunn skal alltid være på byggeplassen.

Forandring i planene?

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

Hvem har ansvaret for hva?

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

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

Disse firmaene har ansvar for arbeidene:

Firma	Funksjon/tiltaksklasse/ansvarsområde
Vinkel Byggservice AS	PRO/ kl.1/ grunnarbeid og bygningstekniske konstruksjoner UTF/ kl.1/ grunnarbeid og bygningstekniske konstruksjoner
Byggesøk- Tegning- Byggtekniske Tjenester Nilsen	SØK/ kl.1/ ansvarlig søker

Uttalelser Nordland fylkeskommune

I sin tilbakemelding har fylkeskommunen ingen motforestillinger mot etableringen av bygget, men de forutsetter at arbeidene blir utført i tråd med reguleringsplanen og savner en mer detaljert redegjørelse av detaljene rundt materialbruk m.m.

Rana lokallag av fortidsminneforeningen

De har tolket reguleringsbestemmelsene slik at de mener det ikke er rom for å tillate ny bebyggelse på eiendommen. Videre peker de på at om vi tillater bygget, så mener de kravene til utforming som stilles i reguleringsplanen må følges. Videre påpeker de at bygningen burde bygges så liten som mulig og fortrinnsvis med pulttak da det etter deres syn vil være et mer korrekt utformet tak i et historisk miljø.

Vår vurdering

Saksgang

Mye av fokuset i denne byggesøknaden har vært på plasseringen av uthuset. Bygget ble satt opp uten at det var omsøkt og det ble plassert over en kommunal vannledning, noe som ikke er tillatt. Siden bygget var plassert i strid med gjeldene bestemmelser ble eierne gjort oppmerksom på dette og bedt om å finne en alternativ plassering og forsøke å få bygget lovliggjort, vi viser her til vår sak 2020/11598. Dette ble sendt inn søknad i mai 2021, vår sak 2021/338, men da det ikke ble mottatt tilstrekkelig dokumentasjon til at vi kunne behandle søknaden ble saken avvist i januar 2022. Det ble igjen sendt inn søknad i mai 2022 – denne saken.

Etter flere runder mottok vi 28. februar 2023 en situasjonsplan som vi kunne godta, da den både viser en akseptabel plassering av uthuset og et tilstrekkelig antall parkeringsplasser.

Gjeldene reguleringsplan

Reguleringsplanen stiller klare krav til eksteriørutformingen av bygg innenfor områdene som

er regulert til bevaring. Slik vi forstår reguleringsplanen gjelder disse også for ny bebyggelse som oppføres, og at det ikke er et totalt forbud mot å etablere nye bygg.

Følgende bestemmelser i reguleringsplanen har betydning for vår vurdering av saken:

- *3.a Bevaringsområdene skal bevares mest mulig i sin opprinnelige form for å gi en nødvendig ramme omkring de bevaringsverdige bygningene. Bevaringsverdige bygninger er markert med heltrukken strek på plankartet.*
- *3.c Ny bebyggelse skal gis en eksteriørutforming som viderefører den eksisterende bebyggelses særpreg.*
- *3.d Bygningsrådet kan tillate at fasadekledning, fasadedetaljer, taktekking, vinduer, dører, piper o.l. fornyes under forutsetning av at bygningens fasadeform, materialbruk, farger, særpreg og karakter opprettholdes, eller tilbakeføres dersom bygningen har vært «modernisert» i senere tid.*
- *3.e Andre utendørs arbeider, herunder gjerder, forstøtningsmurer, reklameskilt og utvendig belysning, må godkjennes av bygningsrådet og skal i størst mulig grad være av tradisjonell utforming og utført med tradisjonelle materialer og håndverksteknikk.*

I tidligere arbeider med renovering av det eksisterende bygget har det tilsynelatende ikke vært rette stor oppmerksomhet mot disse kravene i byggesaksprosessen. Det er dessverre utført mye arbeid som vi vurderer å ikke være i tråd med de gjeldene bestemmelsene i reguleringsplanen. Dette gjelder blant annet taktekkingen, takrenner, nedløp, ytterdører og annen detaljering på fasaden. Dette er selvsagt svært beklagelig, og vi må forutsette at fremtidig arbeid og eventuelle utskiftninger av fasadeelementer vil følge reguleringsbestemmelsene.

Når det nå gjelder uthuset så er det ikke opplyst i detalj hvordan eksteriøret er utformet, utover at uthuset har en eksteriørutforming som viderefører den eksisterende bebyggelses særpreg på eiendommen (søkes beskrivelse).

Ut fra det vi kan se stemmer dette. Det er brukt tilsvarende taktekke og takrenner, men problemet er at eksteriøret på den eksisterende hovedbygningen ikke kan brukes som «rettesnor» for eksteriøret for uthuset siden hovedbygningen ikke kan sies å være restaurert i tråd med de gjeldene bestemmelsene.

Vi ba i vårt brev av 18. juli 2022 om en nærmere redegjørelse for materialbruk og utforming.

I sitt tilsvar viser tiltakshaver til at de skal ha vært i dialog med kommunen om dette og at det etter denne samtalen ble valgt å bygge i med samme takvinkel, samme taktekke og bordkledning som hovedbygningen har. Vi er ikke kjent med hvem i kommunen denne dialogen skal ha vært med, men understreker at søker og tiltakshavers har ansvaret for å vurdere om arbeidene det søkes om er i tråd med gjeldene regelverk, her inkludert reguleringsplan – og i reguleringsplanen kommer det tydelig frem at alle byggesaker skal oversendes Nordland fylkeskommune som er kulturminnefaglig myndighet.

Vår vurdering av uttalelsen som er mottatt

Vi er enige i fylkeskommunens kommentar om at vi med fordel kunne fått klarlagt mer i detalj hvordan eksteriøret skal utformes. Normalt sett er det også vår praksis i slike saker. Denne saken er imidlertid i en særstilling, og eiendommen også, da det i tidligere byggesaker dessverre ikke i tilstrekkelig grad har vært fulgt opp at reguleringsbestemmelsene for eksteriørutforming har blitt overholdt. Noe som har resultert i at det ikke i tilstrekkelig grad har blitt benyttet tradisjonelle materialer, farger slik at byggets særpreg og karakter ikke har blitt godt bevart.

Når det gjelder Fortidsminneforeningen sin kommentar er vi ikke enige i deres tolkning av bestemmelsene. Om det var intensjonen å nedlegge et byggeforbud for all ny bebyggelse i bevaringsområdet mener vi at dette ville vært ettertrykkelig beskrevet i planen.

Vi er på generelt grunnlag enige i at uthus ofte er bygd med lavere byggehøyde og gjerne med pulttak, eller med et forskjøvet saltak. Men det finnes også eksempler fra denne tidsperioden og byggestilen på uthus med lik takform som hovedbygget. Vi mener det ikke er tilstrekkelig grunnlag for å kreve en annen takform enn den det søkes om.

Ut over det mener vi at vi med denne tillatelsen ivaretar de øvrige momentene som de peker på.

For å sikre at bestemmelsene i gjeldene plan gis tillatelsen med vilkår som i detalj beskriver hvordan eksteriøret på uthuset skal utføres.

Faktura

Vi sender faktura for saksbehandlingen. Fakturaen viser hva dere betaler for.

Dere kan klage på vedtaket

Fristen for å klage er 3 uker fra dere mottok dette brevet. Hvis dere velger å klage, må dere sende klagen på e-post til postmottak@rana.kommune.no eller i posten til Rana kommune, postboks 173, 8601 Mo i Rana. Husk å merke klagen med saksnummer 2022/219.

[Her finner dere mer informasjon om klageretten.](#)

Dere har rett til å se dokumentene i saken

Ta kontakt med oss hvis dere ønsker å se saksdokumentene.

Aktuelt regelverk

- vedtak, se plan- og bygningsloven § 21-4
- krav til planlegging og gjennomføring av arbeidene, se byggt teknisk forskrift (TEK17)
- krav til søknad og saksbehandling, se byggesaksforskriften (SAK10)
- vedtak og klage, se forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav b og § 28
- innsyn i dokumentene, se forvaltningsloven § 18

Regelverket og mer informasjon finner dere på [Lovdata](#) og [Direktoratet for byggkvalitet](#).

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss på e-post postmottak@rana.kommune.no. Husk å merke e-posten med saksnummer 2022/219.

Med vennlig hilsen

Jan-Terje Strandås
seksjonsleder
Seksjon for byggesak

Trude Lillevik
saksbehandler

Brevet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.

Kopi til:

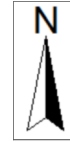
GNISTEN BORETTSLAG	Postboks 1013	8602	MO I RANA
NORDLAND FYLKESKOMMUNE	Postboks 1485 Fylkeshuset	8048	Bodø
RANA LOKALLAG AV FORTIDSMINNEFORENINGEN	Moholmen 8	8624	MO I RANA
STIFTELSEN HELGELAND MUSEUM	Sjøgata 23E	8656	MOSJØEN



Rana kommune

Situasjonsplan

Eiendom: 20/65/219
Adresse: Strandgata 13A
Dato: 17.04.2022
Målestokk: 1:500

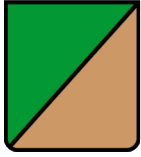


UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig ≥ 500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



- 1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
- 2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig
- 3) Kommuneplanen er laget for små målestokker og kan være unøyaktig hvis man zoomer mye inn i planen



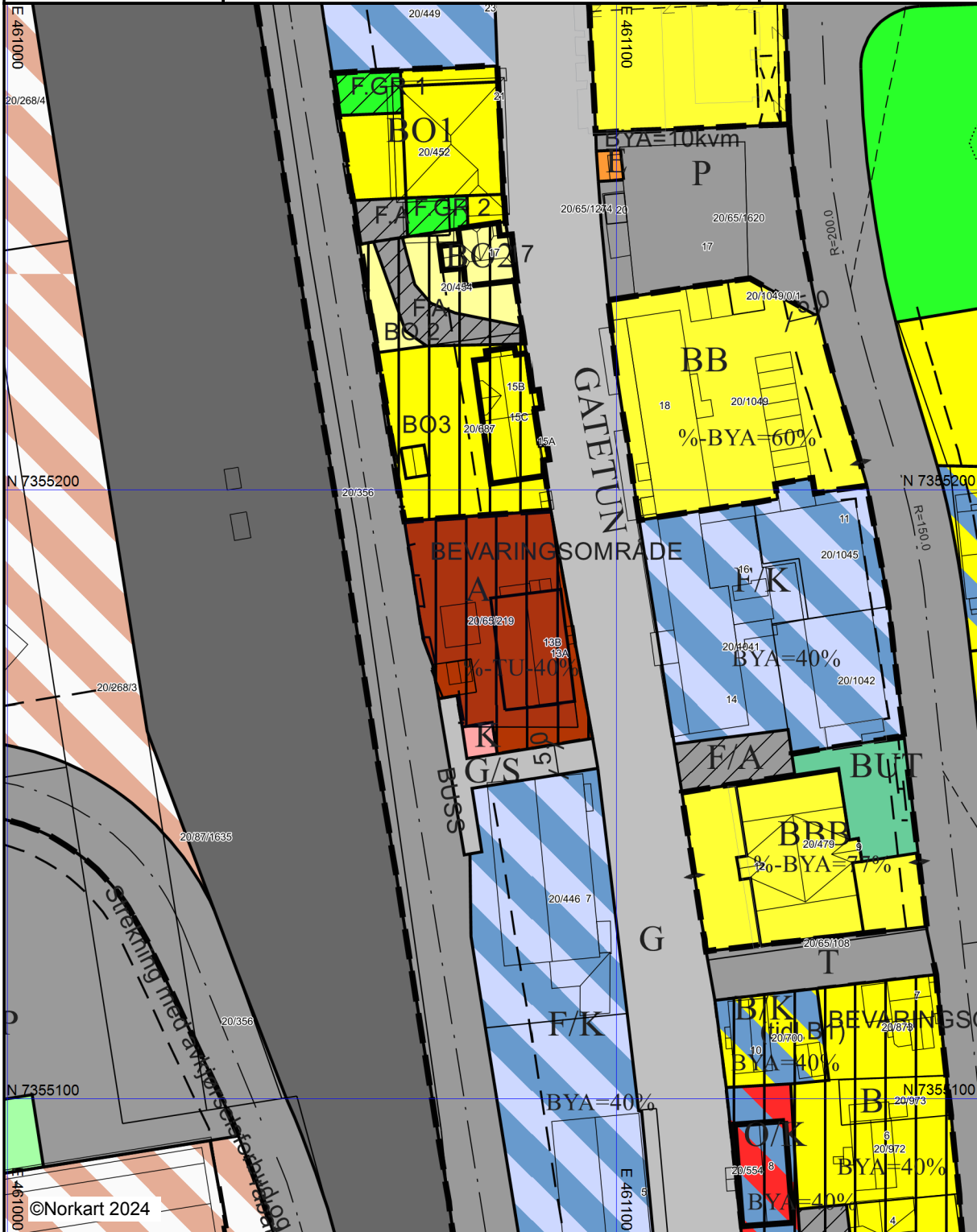
Rana kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 20/65/219
Adresse: Strandgata 13A
Dato: 07.02.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-33






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

Tegnforklaring


















Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Garsjer i boligområder
	Område for industri/lager
	Almennyttig kirke
	Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m)
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Gang-/sykkelveg
	Gatetun
	Parkeringsplass
	Jernbane
	Park
	Annet friområde
	Vann- og avløpsanlegg
	Felles avkjørsel
	Felles gårdsplass
	Felles grøntanlegg
	Bolig/Forretning/Kontor
	Bolig/Kontor
	Forretning/Kontor
	Kontor/Offentlig
	Annet kombinert formål
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Energianlegg
	Uteoppholdsareal

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert støyskjerm
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Strandgata 13A

Nabolaget Mo sentrum/Toraneset - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Studenter
- Enslige



Offentlig transport

Mo stasjon	7 min	🚶
Linje 1, 2, 100, 200, 373	0.5 km	
Mo i Rana stasjon	7 min	🚶
Linje F7	0.5 km	
Mo i Rana lufthavn Røssvoll	15 min	🚗

Skoler

Lyngheim skole (1-7 kl.)	24 min	🚶
288 elever, 17 klasser	1.9 km	
Gruben barneskole (1-7 kl.)	7 min	🚗
433 elever, 23 klasser	3.6 km	
Rana ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min	🚶
832 elever, 47 klasser	1 km	
Polarsirkelen vgs. - Mjølan	6 min	🚗
1420 elever, 76 klasser	3.3 km	

Ladepunkt for el-bil

Comfort Hotell Ole Tobias	3 min	🚶
Scandic Meyergården - Mo i Rana	5 min	🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

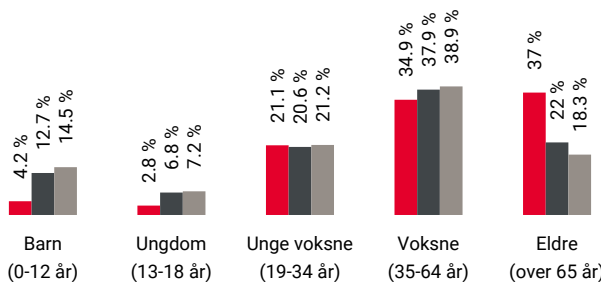


Kvalitet på skolene
Bra 69/100



Naboskapet
Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mo sentrum/Toraneset	920	617
Mo i Rana	19 063	9 434
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kirketunet barnehage (1-5 år)	13 min	🚶
52 barn	0.9 km	
Barnas Hus (1-5 år)	12 min	🚶
54 barn	0.9 km	
Langnes barnehage (1-5 år)	26 min	🚶
64 barn	1.9 km	

Dagligvare

Coop Prix Mo I Rana	10 min	🚶
Bunnpris & Gourmet Mo	14 min	🚶
Post i butikk, PostNord	1 km	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100



Trafikk

Lite trafikk 74/100



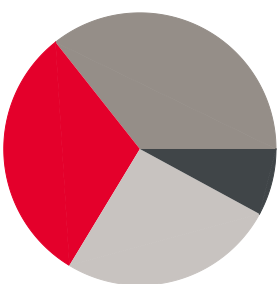
Kulturtilbud

Bra 73/100

Sport

Høvlerivegen ballbinge	13 min
Ballspill	0.9 km
Rana ungdomsskole	12 min
Aktivitetshall, ballspill	1 km
Feel24 Mo Sentrum OTO	3 min
EasyFit Mo i Rana	6 min

Boligmasse

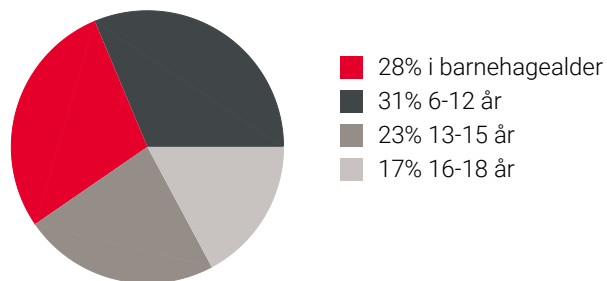


- 31% enebolig
- 8% rekkehus
- 36% blokk
- 26% annet

Varer/Tjenester

AMFI Mo i Rana	6 min
Apotek 1 Rana	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

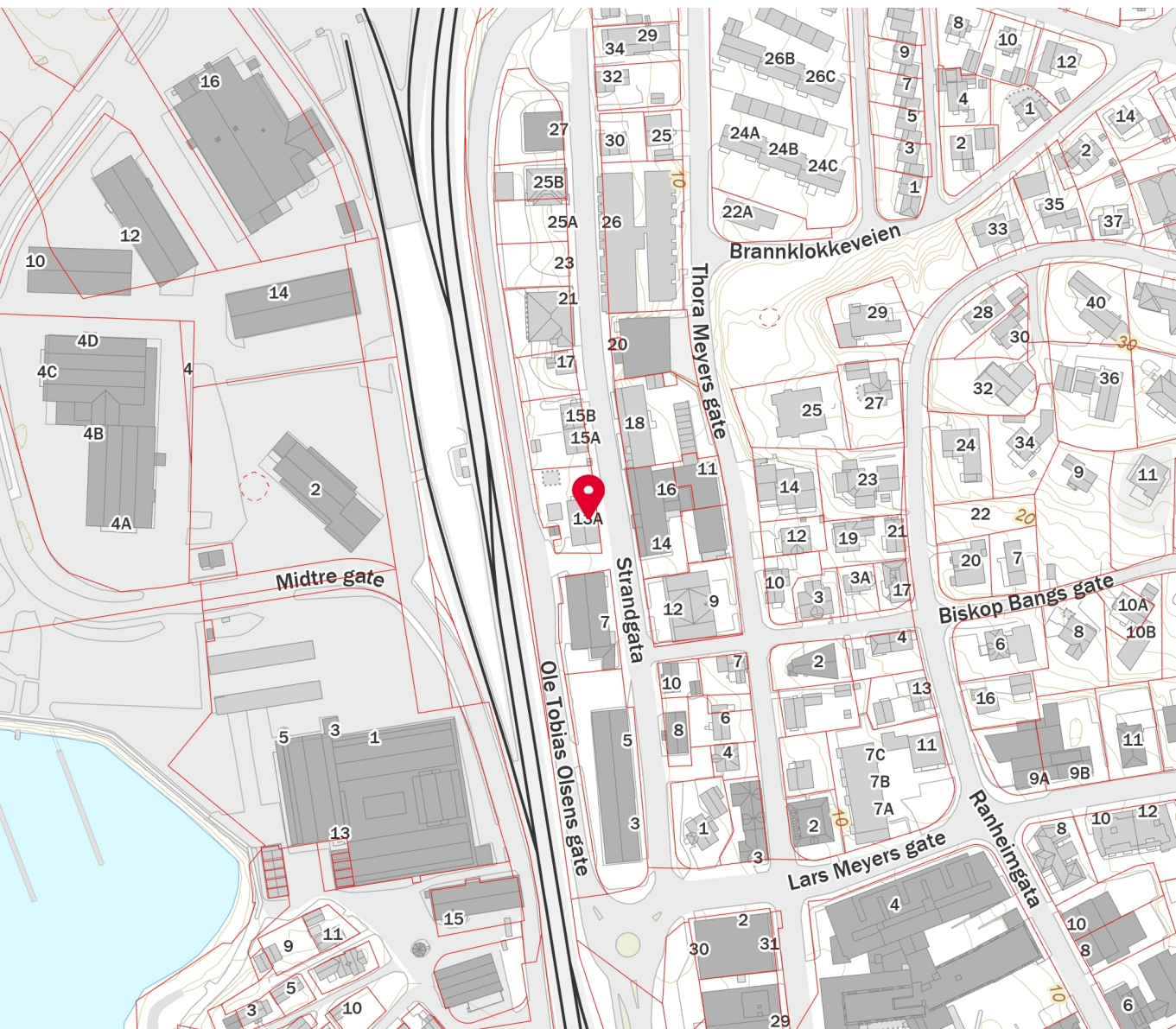
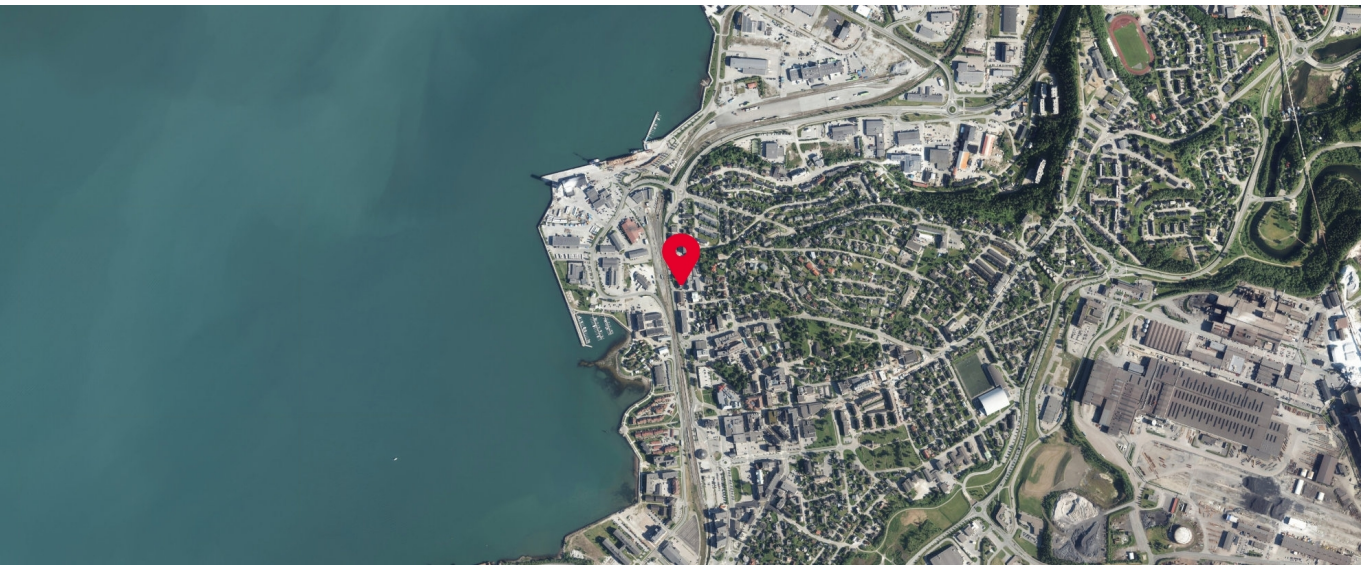


0% 60%

- Mo sentrum/Toraneset
- Mo i Rana
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Mo i Rana kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Strandgata 13A	H0102	20/65/219	52	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
PALIGUTAN JENNY GONZALO 110981*****	Eiendomsrett 1/1	STRANDGATA 13A 8622 MO I RANA	Bosatt

Vegadresse: Strandgata 13 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8622 MO I RANA	Kirkesogn	10030101 Mo
Grunnkrets	210 Toraneset	Tettsted	7631 Mo i Rana
Valgkrets	2 Mo		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	12026706		Annen bygning for bofellesskap (159)	Tatt i bruk (TB)	31.07.2003

1: Bygning 12026706: Annen bygning for bofellesskap (159), Tatt i bruk 31.07.2003

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	328
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	328
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	187
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	5

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	14.05.2003	29.10.2004
Tatt i bruk	31.07.2003	15.01.1900
Endre bygningsdata	17.12.2021	17.12.2021

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	164	0	164	0	0	0
H01	3	164	0	164	0	0	0

Borettslag

Navn	GNISTEN BORETTSLAG	Org.nr	919805390
Adresse	c/o MOBO Postboks 1013, 8602 MO I RANA	Ant. andeler	2

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Festegrunn	20/65/219	762.5	

Mo i Rana, 24.11.2025

MULTICONSULT NORGE AS avd. Mo i Rana
Søndre gate 3
8624 MO I RANA

Saksnummer og dokumentnummer
2024/27380-14

Avdeling/saksbehandler
BSAK/JTS

Deres referansenummer

Ferdigattest - Ombygging til to boenheter - Strandgata 13A - 20/65/219

Rana kommune godkjenner søknaden deres om ferdigattest for oppdeling av boenhet til to nye boenheter. Begge boenhetene har vært avhengig av fire unntak fra TEK17 for å kunne bli godkjent.

Vi godkjenner søknaden fordi

- dere har bekreftet at de kravene og betingelsene som er stilt i plan- og bygningsloven og de tilhørende forskriftene er oppfylt

i minner om

- at dere ikke kan bruke byggverket til noe annet enn det dere har søkt om og fått tillatelse til.

Faktura

Vi sender faktura for saksbehandlingen. Fakturaen viser hva dere betaler for.

Dere kan klage på vedtaket

Fristen for å klage er 3 uker fra dere mottok dette brevet. Hvis dere velger å klage, må dere sende klagen på e-post til postmottak@rana.kommune.no eller i posten til Rana kommune, postboks 173, 8601 Mo i Rana. Husk å merke klagen med saksnummer 2024/27380.

[Her finner dere mer informasjon om klageretten.](#)

Dere har rett til å se dokumentene i saken

Ta kontakt med oss hvis dere ønsker å se saksdokumentene.

Aktuelt regelverk

- ferdigattest, se plan- og bygningsloven § 21-10, første og andre ledd
- krav til planlegging og gjennomføring av arbeidene, se byggt teknisk forskrift som gjaldt da byggetillatelsen ble gitt (fra 1. juli 2017 TEK17)
- krav til søknad og saksbehandling, se byggesaksforskriften (SAK10)
- vedtak og klage, se forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav b og § 28
- innsyn i dokumentene, se forvaltningsloven § 18

Regelverket og mer informasjon finner dere på [Lovdata](#) og [Direktoratet for byggkvalitet](#).

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss på e-post postmottak@rana.kommune.no. Husk å merke e-posten med saksnummer 2024/27380.

Med vennlig hilsen

Jan Terje Strandås
seksjonsleder

Seksjon for byggesak

Brevet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.

Kopi til:

HELGELAND BBL

Postboks 1013

8602

MO I RANA

Adresse:

Rådhusplassen 2
Postboks 173,
8601 Mo i Rana

Telefon:

Sentralbordet +47 75 14 50 00

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

Organisasjonsnummer:

872 418 032

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kristin Simonsen

Dato utført: 07.02.24 Side 1 av 3

Gnisten borettslag	Vår ref.: 176/4	Fødselsdato eier: 11.09.1981
Strandgata 13 A H0102	Type: Borettslag tilknyttet	
8622 MO I RANA	Eiere: Jenny Gonzalo Paligutan	
Organisasjonsnr: 919 805 390	Andelsnr: 4	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 8 887

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	A-konto rente	4 759
	Felleskostnader	3 378
Måler:	Strøm Gisten BRL: Enhet: 176/4 (24 - 4)	750

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.

Ved salg avregnes renter og avdrag på finansdel

Avregning måler - husk avlesning

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.03.2024	Tot. utg. i kr.: 9 894	
Felleskostnader:	A-konto rente	4 956
	Felleskostnader	4 188
Måler:	Strøm Gisten BRL: Enhet: 176/4 (24 - 4)	750

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 097 008	Gjeld siste årsoppg.: 1 110 564
Klient ajourf. lån:	5 604 433,49	Klient gj. s. årsoppg.: 5 677 745

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12135707323, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 07.02.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 68

Saldo per 07.02.2024: 5 215 000

Andel av saldo: 1 025 000

Første termin: 30.06.2018Neste avdrag: 30.06.2028 (siste termin 31.12.2057)

Flytende rente

IN-lån som kan individuelt nedbetales ihh. til avtale

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2028 utgjøre ca kr 1 087,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 16362109713, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 07.02.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 32

Saldo per 07.02.2024: 301 074

Andel av saldo: 55 671

Første termin/første avdrag: 30.12.2020 (siste termin 30.12.2039)

Flytende rente

Oppgradering av eiendom

Lånenummer: 16363720513, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 07.02.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 33

Saldo per 07.02.2024: 88 360

Andel av saldo: 16 338

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kristin Simonsen

Dato utkjørt: 07.02.24 Side 2 av 3

Gnisten borettslag	Vår ref.: 176/4	Fødselsdato eier: 11.09.1981
Strandgata 13 A H0102	Type: Borettslag tilknyttet	
8622 MO I RANA	Eiere: Jenny Gonzalo Paligutan	
Organisasjonsnr: 919 805 390		

3: Fellesgjeld

Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 30.06.2040)
Flytende rente
Oppgradering av eiendom

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ulrikke Bergitte Hansen
Adresse: Svenskveien 126 B
Postnr/-sted: 8610 MO I RANA
Telefon: Mob.: 99238522
E-post: gnisten.brl@gmail.com

6: Ligning - 2022

Annen formue:	0	Gjeld:	1 105 584	Andre inntekter:	127
		Utgifter:	28 380		

7: Pålydende

Pålydende:	10 000	Opprinnelig innskudd:	1 025 000
Andelsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	4

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 20/65/219
Bygningstype: Flerfamiliehus
Feste/eiet tomt: Festet Tomteareal: 762.5
Årlig festeavgift: 2 366,00
Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP1665922
--------------	--------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0102

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	50m2
Ansiennetsregler:	1 - Andelseierne i borettslaget 2 - Felles ansiennitet 2 - Medlem i MOBO		

Fasiliteter:

Undermåler strøm må avleses og avregnes ved salg av leilighet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kristin Simonsen

Dato utkjørt: 07.02.24 Side 3 av 3

Gnisten borettslag

Vår ref.: 176/4

Fødselsdato eier: 11.09.1981

Strandgata 13 A H0102

Type: Borettslag tilknyttet

8622 MO I RANA

Eiere: Jenny Gonzalo Paligutan

Organisasjonsnr: 919 805 390

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Canal Digital kabeltv og bredbånd

**TIL ANDELSEIERNE I
GNISTEN BORETTSLAG
INNKALLING TIL
GENERALFORSAMLING**



**onsdag 10. mai 2023
Kl. 17.00 i MOBOs lokaler, Ranheimgata 3, 8622 Mo i Rana**

INNHold :

- Saksliste
- Årsrapport
- Årsregnskap 2022 m/noter
- Revisjonsberetning

Innkalling til generalforsamling i Gnisten borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling onsdag 10.05.2023 17:00 i MOBOs lokaler, Ranheimgata 3, 8622 Mo i Rana

Til behandling foreligger følgende saker

1 Konstituering

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

2 Informasjon fra styret / årsrapport

3 Årsregnskap 2022 med revisors beretning

4 Innkomne saker

- 4.1 Dyrehold
- 4.2 Mose på taket
- 4.3 Uthuset
- 4.4 Uthus
- 4.5 Parkering
- 4.6 Lagring- bygg og fellesareal
- 4.7 Vasking av fellesareal oppgang B
- 4.8 Doning
- 4.9 Fjerning av mose på tak
- 4.10 Vaskemaskin

5 Valg i henhold til vedtekter

- 5.1 Styremedlemmer for 2 år
- 5.2 Varamedlemmer for 1 år
- 5.3 Delegerte til MOBO's generalforsamling med varadelegerte

6 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges ...

1.2 Valg av sekretær

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

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

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

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

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

Til sammen .. stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Forslag til vedtak: Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2022 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Innkomne saker

4.1 Dyrehold

Sak innmeldt av Viola Eliassen.

Det er blitt observert at det er mye avføring etter hund på plenen når det våres og smelter.

Andelseiers forslag til vedtak: De som har hund tar ansvar å plukker dette opp etter lufting av hund, så ikke naboer uten dyr må gjøre dette.

4.2 Mose på taket

Sak innmeldt av Viola Eliassen.

Er dette noe som vi bør ta tak i denne sommeren, eller kan det utsettes enda et år.

4.3 Uthuset

Sak innmeldt av Viola Eliassen.

Nøye gjennomgang av brevet fra kommunen ang uthuset og flytting av dette.

Spørsmål ang saken;

1. Hvem skal holdes ansvarlig for at uthuset ble plassert feil?
2. Hvem skal ha ansvaret for arbeidet med flyttingen?
3. Kostnader i forbindelse med flyttingen. Gøran som er fagperson innenfor feltet vet kanskje hva dette vil koste?

Andelseiers forslag til vedtak: Tenker at firmaet som utførte arbeidet kan gjøre det.

4.4 Uthus

Sak innmeldt av Lisa Karlberg Thomasli.

Forhold rundt uthus- flytting, utbedring, plassering?

4.5 Parkering

Sak innmeldt av Lisa Karlberg Thomasli.

Nå plutselig pålegger kommunen oss til å lage parkering kun på den ene siden, noe som medfører ulemper for borettslaget, både økonomisk og mye hagen vil blir borte. Hva og når ble dette bestemt? Hva gjør vi?

- Parkering/lagring av kjøretøy m.m. på eiendommen
- Uønsket parkering av f.eks RAVO

4.6 Lagring- bygg og fellesareal

Sak innmeldt av Lisa Karlberg Thomasli.

4.7 Vasking av fellesareal oppgang B

Sak innmeldt av Lisa Karlberg Thomasli.

4.8 Doning

Sak innmeldt av Lisa Karlberg Thomasli.

4.9 Fjerning av mose på tak

Sak innmeldt av Lisa Karlberg Thomasli.

4.10 Vaskemaskin

Sak innmeldt av Lisa Karlberg Thomasli.

Vibrasjon i bygget av vaskemaskin merkes spesielt godt i 2.etg

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styremedlemmer for 2 år

På valg er:

Viola Eliassen

Lisa Kalkenberg Thomasli

5.2 Varamedlemmer for 1 år

På valg er:

Jenny Gonzalo Paligutan

Gøran Sørnes

5.3 Delegerte til MOBO's generalforsamling med varadelegerte

Generalforsamlingen kan velge 2 delegater og 2 varadelegater. Valg kan foretas blant alle andelseiere i borettslaget.

Forslag til vedtak: Som delegater velges:

..

..

Som varadelegater velges:

..

..

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden torsdag 19.05.2022 til onsdag 10.05.2023.

Årsrapport Gnisten borettslag 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Ulrikke Bergitte Hansen
Styremedlem, Viola Eliassen
Styremedlem, Lisa Karlberg Thomasli
Varamedlem styre, Jenny Gonzalo Paligutan
Varamedlem styre, Gøran Sørnes
Varamedlem styre, Sissel Hamnes

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

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

Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

Det har i perioden vært vanlig styrearbeid.

Lagets drift og økonomi

Gnisten borettslag består av 5 leiligheter og ligger i Rana kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP1665922.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Mo i Rana, 03.05.2023

For Styret i Gnisten borettslag

Ulrikke Bergitte Hansen
Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2022 Gnisten borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		204 444	189 684	204 700	235 640
Målingsbasert strøm		30 771	45 453	52 000	52 000
IN andel renter og avdrag		133 415	84 466	104 300	208 600
Sum inntekter		368 630	319 603	361 000	496 240
KOSTNADER					
Pensj.kostn., arb.g.avg, sos.kostn.		0	0	300	300
Styrehonorar	1	0	0	5 000	5 000
Revisjonshonorar	2	3 538	3 425	3 600	3 700
Forretningsførerhonorar		34 454	33 550	33 800	33 800
Fakturerte vaktmestertjenester		3 218	0	0	5 000
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		0	0	1 600	1 600
Kontingent boligbyggelag		2 400	2 000	2 000	2 000
Drift/vedlikehold	3	17 006	29 353	21 600	21 600
Kabel-tv/internett		33 668	31 868	31 800	34 500
Forsikringer		19 851	18 041	19 845	21 836
Kommunale avgifter		55 501	47 483	48 900	64 200
Festeavgift		2 366	2 366	2 400	2 400
Fellesstrøm		47 264	57 558	53 000	53 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		2 494	0	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		306	353	480	480
Telefon og porto		141	415	200	200
Andre driftskostnader	4	1 241	2 598	2 300	2 300
Sum kostnader		223 449	229 010	226 825	251 916
DRIFTSRESULTAT		145 181	90 593	134 175	244 324
FINANSINNEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		689	418	100	100
Rentekostnader		145 083	94 701	113 000	224 876
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-144 394	-94 283	-112 900	-224 776
RESULTAT		787	-3 690	21 275	19 548
Overført udekket tap		0	-3 690	0	0
Overført til dekning av udekket tap		787	0	0	0

Balanse 2022 Gnisten borettslag orgnr: 919 805 390

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5	10 863 436	10 863 436
Sum anleggsmidler		10 863 436	10 863 436
OMLØPSMIDLER			
Husleierestanse		4 021	7 647
Periodisering kostnader		30 471	28 043
Bankinnskudd			
Bankinnskudd		16 143	17 768
Sum omløpsmidler		50 636	53 458
SUM EIENDELER		10 914 072	10 916 894

Balanse 2022 Gnisten borettslag orgnr: 919 805 390

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		50 000	50 000
Udekket tap		-28 718	-29 505
Sum egenkapital	6	21 282	20 495
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	7	5 619 693	5 637 549
Borettsinnskudd	8	5 215 000	5 215 000
Sum langsiktig gjeld		10 834 693	10 852 549
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 404	5 674
Mellomregning		2 843	2 382
Leverandørgjeld		33 664	35 237
Påløpte renter		1 186	556
Sum kortsiktig gjeld		58 097	43 849
Sum gjeld		10 892 790	10 896 399
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 914 072	10 916 894
Pantstillelser	9	10 834 693	10 852 549

Gnisten borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Ulrikke Bergitte Hansen
Styreleder

Viola Eliassen
Styremedlem

Lisa Karlberg Thomasli
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Inntektsføring

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

Eiendommer

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

Fordringer

Kundefordringer er ført opp etter 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.

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 1 - Styrehonorar

Generalforsamlingen vedtok ikke å utbetale styrehonorar i 2022.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar utgjør kr 3 538,-. Honoraret gjelder i sin helhet ordinær revisjon.

Note 3 - Drift/vedlikehold

	2022	2021
6601 Drift/vedlikehold bygg	5 006	9 531
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	12 000	19 822
Sum	17 006	29 353

Drift/vedlikehold

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	2022	2021
7720 Generalforsamling	0	1 000
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	1 241	1 598
Sum	1 241	2 598

Note 5 - Bygninger

Navn	Ans.kost IB	Anskaffelse	Regnsk.verdi UB	Kjøpsår
Bygninger	10 430 000		10 430 000	2017
Redskapsbod	433 436		433 436	2020
Sum bygninger	10 863 436		10 863 436	

Bygninger, avskrivning

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

Note 6 - Egenkapital

	2022	2021
Andelskapital	50 000	50 000
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-29 505	-25 815
Årets resultat	787	-3 690
Sum egenkapital pr. 31.12.	21 282	20 495

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 5.

Note 7 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Oppgradering av eiendom	Oppgradering av eiendom	Bygning
Lånenummer:	16363720513	16362109713	12135707323
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2020	2017
Rentesats:	3.85 %	3.85 %	3.85 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2040	30.12.2039	30.12.2057
Opprinnelig lånebeløp:	100 000	350 000	5 215 000
Lånesaldo 01.01:	95 637	326 913	5 215 000
Avdrag i perioden:	3 933	13 924	0
Lånesaldo 31.12:	91 704	312 989	5 215 000
Saldo 5 år frem i tid:	71 760	242 120	5 215 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135707323	1	1 550 000	1 550 000
	1	1 025 000	1 025 000
	1	925 000	925 000
	1	890 000	890 000
	1	825 000	825 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362109713	1	100 842	100 842
	1	57 874	57 874
	1	52 849	52 849
	2	50 712	101 424
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363720513	1	29 546	29 546
	1	16 957	16 957
	1	15 484	15 484
	2	14 858	29 716
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12135707323 har første avdrag 30.06.2028 med kr 44 939	1	1 550 000	2 226
	1	1 025 000	1 472
	1	925 000	1 328
	1	890 000	1 278
	1	825 000	1 185

IN-lån

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

Note 8 - Borettsinnskudd

	2022	2021
2250 Borettsinnskudd	5 215 000	5 215 000
Sum	5 215 000	5 215 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 9 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 10 863 436,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 10 834 693,- pr. 31.12.22.

Disponible midler

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	9 608	-66 934
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	787	-3 690
Avdrag langsiktige lån	-17 856	-19 768
Opptak av langsiktig gjeld	0	100 000
B. Årets endring disponible midler	-17 069	76 542
C. Disponible midler	-7 461	9 608
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	50 636	53 458
Kortsiktig gjeld	-58 097	-43 849
Disponible midler	-7 461	9 608

Negative disponible midler

Borettslaget har negative disponible midler pr. 31.12.2022. De blir positive pr. februar 2023

Resultat og balanse med noter for Gnisten borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gnisten borettslag

Styreleder	Ulrikke Bergitte Hansen (sign.)	17.04.2023
Styremedlem	Lisa Karlberg Thomasli (sign.)	13.04.2023
Styremedlem	Viola Eliassen (sign.)	15.04.2023



Til generalforsamlingen i Gnisten borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Gnisten borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet



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

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

Mo i Rana, 25. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Kristin By Farstad'.

Kristin By Farstad
Statsautorisert revisor



Medlemsfordeler 2023

Vi har medlemsfordeler for helgelendinger i Rana, Mosjøen, Sandnessjøen og Brønnøysund. App med hele medlemskapet ditt kan lastes ned på mobilen. Du finner den i App store og Google Play.

MO I RANA

din Optiker

BilXtra
alt til bilen - også til deg

REDE

MØBELRINGEN
BOMØBLER

BELEGG
ENTERET
happy
homes

ISS

FLISE
KOMPANIET

BM BYGGMAKKER
Gipling

Blomsterbua
Selfors

Mo gravferd

NIKITA
a great feeling

Bohus
MO I RANA

BJØRNÅDAL
KJØKKEN
BAD
GARDEROBE

Trygt
hjem

BOWLINGSENTER N.S.

Chateau
HOTEL HILMA, MO I RANA

Montér

HAALAND

clinique 82
dentist for både og mellom

KVIKK - Vi bryr oss!

BOTN
ELEKTRO

RANAGLASS

KVIKK - Vi bryr oss!
SKATEC HELGELAND AS OG KVIKK ERKHOLD AS

NILSSON

HELGELAND
KRAFT

Elektro
VASK & RENS AS

EL-TEAM
Rana AS

Caverion

NORDLAND
TEATER

Mo Rørservice AS

INGO

Family
SPORTS CLUB

BOLIGSERVICE

Tannlegehuset Rana

Esso
Deli DO Luca

N O R D
ADYKATFIRMA

SAGA MOBIL

Handelsbanken

App Store:



Google Play:



MOSJØEN

CHAPIN

Caverion

MOSJØEN
VASK & RENS AS

Glassmester
J. Eberg Hansen A.s

Guni
siden 1960

MØBELRINGEN
MOSJØEN

FRU HAUGANS HOTEL
HELGELAND

ELEKTRONIKK
SERVICE
Sjøtato

BRØNNØYSUND

CORNER MOTELL

Montér
BYGG-GROS

Comfort
BRØNNØYSUND RØR AS

SINUS

BYGGERN
- du kan stole på fagfolk -

REDE

SANDNESSJØEN

Bohus
FLATØY MØBLER

Kitch'n

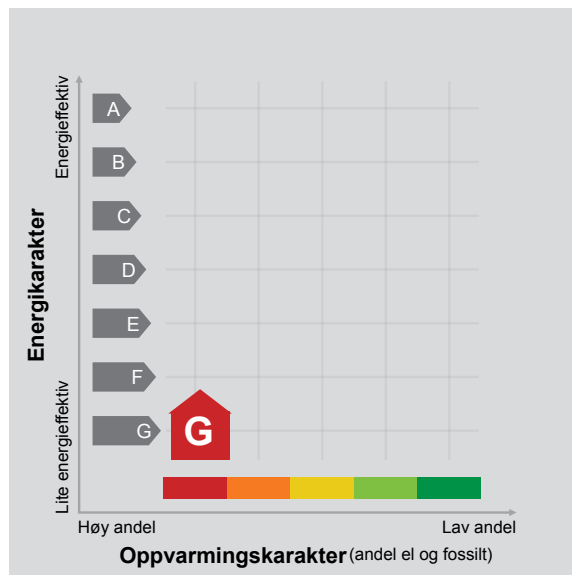
REDE

REDE

ENERGIATTEST



Adresse	Strandgata 13A
Postnummer	8622
Sted	MO I RANA
Kommunenavn	Rana
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	65
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	219
Bygningsnummer	12026706
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-194917
Dato	03.12.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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



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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Tetting av luftlekkasjer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1900
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen


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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Reduser innetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særlig tilpasset".

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. §§ 3-4 og 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 Musikkinnlegg. TV-antennene og fellesinnlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuner/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkinnlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Baderom, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonssystem medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer monterte i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende 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 EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er monteret.
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 eiers 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. 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
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: 8 800Kr

Selveierleilighet/rekkehus: 12 600Kr

Ene-/tomannsbolig, tomt: 18 000Kr

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, 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,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.