aktiv.

Oasen Borettslag - Nydelig, stor 4-roms hjørne/andelsleilighet.

Petter Dass gate 1 / 8624 Mo i Rana

Tomi Christian Johansen

Daglig leder/Eiendomsmegler

Mobil 41 60 17 10
Email Tomi.Johansen@aktiv.no

Aktiv Mo i Rana
Jernbanegt. 12
8622 Mo i Rana

Nøkkelinformasjon

Prisantydning:	5 200 000
Fellesgjeld:	2 888 242,-
Totalt:	5 200 000 + omk.
Omkostninger:	8 932
Totalt inkl. omkostninger:	8 097 174
Felleskostn.:	16 407 per mnd.
Selgere:	Snorre Petersen og Eva Thorseth
Boligtype:	Leilighet
Eierform:	Borettslag
Byggeår:	2010
Bra/P-rom:	105 m²/ 100 m²
Ant. rom:	9
Gnr./bnr./ andelsnr.:	20/566/
Oppdragsnr.:	106230029

Velkommen til visning i Petter Dass gate 1

Nydelig, sjelden og stor 4-roms andelsleilighet i 2.etg.

Hilsen
Tomi Christian Johansen

Innhold

Velkommen 1
Innhold 3
Standard 3
Beliggenhet 5
Beskrivelse av eiendommen 5
Borettslaget/Økonomi 21
Offentlige forhold 22
Prisantydning inkl. omkostninger 22
Øvrige kjøpsforhold 22
Tilstandsrapport 25
Boligopplysninger 49
Egenerklæringsskjema 51
Plantegning 56
Vedtekter 60
Husordensregler 68
Planopplysninger 71
Matrikkelutskrift 74
Plantegning 2D 3D 79
Nabolagsprofil 81
Løsøre og tilbehør 85
Boligkjøperforsikring 87
Forbrukerinformasjon om budgiving 90
Budskjema 91

Petter Dass gate 1

INNHOLD

4-roms andelsleilighet i 2. etasje:
Entré, Kjøkken, Spisestue, Stue, 2 Bad, 3 Soverom og Bod
Øvrig:
Parkeringsplass på 19,9 m² i parkeringskjeller og en bod i kjeller på 10 m²
Takoverbygget terrasse av betongdekke på ca. 26 m2

STANDARD

Det er nå mer enn ti år siden den velkjente Esso-stasjonen forsvant fra bybildet i gamle Mo, og høsten 2008 ble det prosjektert, og etter hvert bygget Oasen Borettslag med 22 leiligheter, tre heiser, samt parkering og boder i underetasjen.

I 2012 fikk Oasen borettslag Rana kommunes Byggeskikkpris, noe som forteller hvor unikt dette er.

"Målet var å forme en bebyggelse som passet inn i bystrukturen, og samtidig gi en god følelse for beboerene" fortalte arkitekt Stein Hamre som stod ansvarlig for arkitekturen.

Når arkitekten planla Oasen Borettslag var det med tanke på at de som kjøpte
leilighet ikke skulle mangle noe og at det skulle bygges et bygg av høykvalitet.
Oasen fremstår som et av de peneste prosjektene i byen med tegelsteinsfasade
og keboney.

Denne har både utsikt og gode solforhold!

Det er ikke ofte slike leiligheter kommer for salg.

I tillegg må det nevnes, at her finnes følgende fasiliteter:

- Leiligheten er på hele 105kvm Bra og passer for mennesker i alle livssituasjoner
- 2 bad
- 3 soverom
- Stor gang med skyvedørsgarderobe
- Vannbåren varme(fjernvarme)
- Parkeringsplass på 19,9 m² i parkeringskjeller
- Bod i kjeller på 10 m²
- Takoverbygget terrasse av betongdekke på ca. 26 m2
- Stort kjøkken med integrerte hvitevarer
- Superb planløsning, som er nærmest umulig å finne i nye prosjekter i dag
- Porttelefon
- Balansert ventilasjon
- Romslig stue
- Store vindusflater er gjennomførende i leiligheten for optimal lysinngang
- Romslig, felles trappegang fra topp til bunn
- Selvsagt heis i bygget
- Varmesløyfe i nedkjøringsrampe til garasjeanlegget
- Altibox
- Borettslaget har rammeavtaler med flere leverandører som f.eks Effekt, Nilsson Elektro, Ronny`s Rør, Ventinor, snørydder m.m
- Medfølger el.bil lader i tilknytning garasjeplass
- Ingen TG3 i takstrapporten!
- Lysskinner med dimming i enkelte rom

Dette må da være byens peneste bygg, med ett herlig og svært pent opparbeidet uteområde, med sittebenker, prydbusker, stier av terrassebord m.m

Styret i borettslaget er svært aktive i å ivareta økonomi og vedlikehold av bygningsmassen.

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2:

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/wc/vaskerom
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale
fuktverdier ble registrert.
Det ble registrert bom under enkelte fliser i
dusjhjørnet. Hvis hele flisen ikke har kontakt med
underlaget, og luftlommer oppstår blir dette kalt
"bom", og kan medføre at flisen sprekker ved
belastning. Væroppmerksom ved bruk.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/wc/vaskerom
Det er mulighet for at det kan forekomme
vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til
sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til
gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre

enn 25 mm.
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 bemerkes at det dusjes direkte på overflate
gulv/vegg, på generelt grunnlag anbefales det
dusjkabinett.
Det ble fuktmålt ved befaring, det ble registrert noe
forhøyede fuktverdier ble registrert inne i dusjhjørnet.
Gulvet i dusjhjørnet har svakt fall mot sluk, for øvrig
er gulvet flatt.
Utettheter ved døromramming.
Det bemerkes at det kun er silikonert i overgang fliser
på baderommet og parkett i gangen.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/wc 2
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav
i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er mulighet for at det kan forekomme
vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til
sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til
gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre
enn 25 mm.
Det ble fuktmålt ved befaring, forhøyede fuktverdier
ble registrert. Usikkerhet om dette skyldes den
underliggende vannbårenvarmen.
Gulvet har svakt fall mot sluk, samt deler av gulvet er
tilnærmet flatt.
Sprekk i flis rett utenfor dusjhjørnet.
Riss i fliser under toalettet.
Delvis manglende silikon ved
utforing på dør.
Det bemerkes at det kun er silikonert i overgang fliser
på baderommet og parkett i gangen.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
El-skap plassert i entre/gang.
Automatsikringer.
63 amp hovedsikring.
Ved befaring ble det registrert noe blafring i
belysningen i himlingen på bad/wc/vaskerom.
Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2, AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under
balkonger
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens
forskrifter.
Lysåpning som overstiger 10 cm ved den ene enden
av rekkverket og overgang yttervegg.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele
rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i
standardens krav til godkjente måleavvik.
Skjevheten ble registrert i kjøkkenet.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/wc/vaskerom
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på membranløsningen.
Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.
Utettet ved rørgjennomføring i vegg under servanten.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/wc 2
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale
fuktverdier ble registrert.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/wc 2
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på membranløsningen.
Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.

Utdrag fra selgers egenerklæring, datert 02.03.23

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskrivelse: Det er sprekk i ei flis på det ene badet.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i
terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja
Beskrivelse: Alle balkonger er skiftet fra tre til betong. Nytt tredekke er lagt på betongen.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Endel sølvkre ble oppdaget for 8 år siden. Gassing av hele eiendommen eliminerte alle kre

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Installert nye stikkontakter, armatur over kjøkkenbenk og stikkontakt med tidsbryter i kjøkken.
Arbeid utført av Haaland

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja
Beskrivelse: Det er installert ladeboks for elbil

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Samtlige balkonger. Arbeid utført av Mo bygg og anlegg

Tilleggskommentar:
Alle balkonger er utskiftet. Det er montert sprinkleranlegg og ladestasjon for elbil

BELIGGENHET

Boligen ligger perfekt til i 2.etasje med utsikt, noe som er sjeldent i sentrum av byen.

Dette borettslaget må være ett av byens absolutt beste borettslag.

Nydelige utearealer og spennende arkitektur!

Gangavstand til absolutt alle fasiliteter.

Bebyggelse
Veletablert boligområde bestående av eneboliger, leiligheter, tomannsboliger, småhus og næringsbygg.

Adkomst
Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte
Betong og stålkonstruksjon forblendet med tegel og keboney trepanel. Etasjeskillere av hulldekker. Flatt tak tekket med papp.

Areal
Bra/P-rom: 105/100 m²
2.et: 105Kvm Bra

Følgende rom inngår i primærareal:
2.etg: Entré/gang, Kjøkken, Spisestue, Stue, Bad/wc/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3 og Bad/wc 2
2.ett, S-rom: Bod

Utstyr
Se punktet om standard samt løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Oppvarming
Vannbåren varme.

Ytterligere info:
Vannbåren varme og varmtvann varmes opp av fjernvarmeanlegg, sentral for anlegget ligger i tekniskrom i garasjeanlegg(Dette er det
borettslaget som utfører kontroll og vedlikehold av dette anlegget)
Vannbåren varme styres av trådløs termostat som er montert i alle rom.

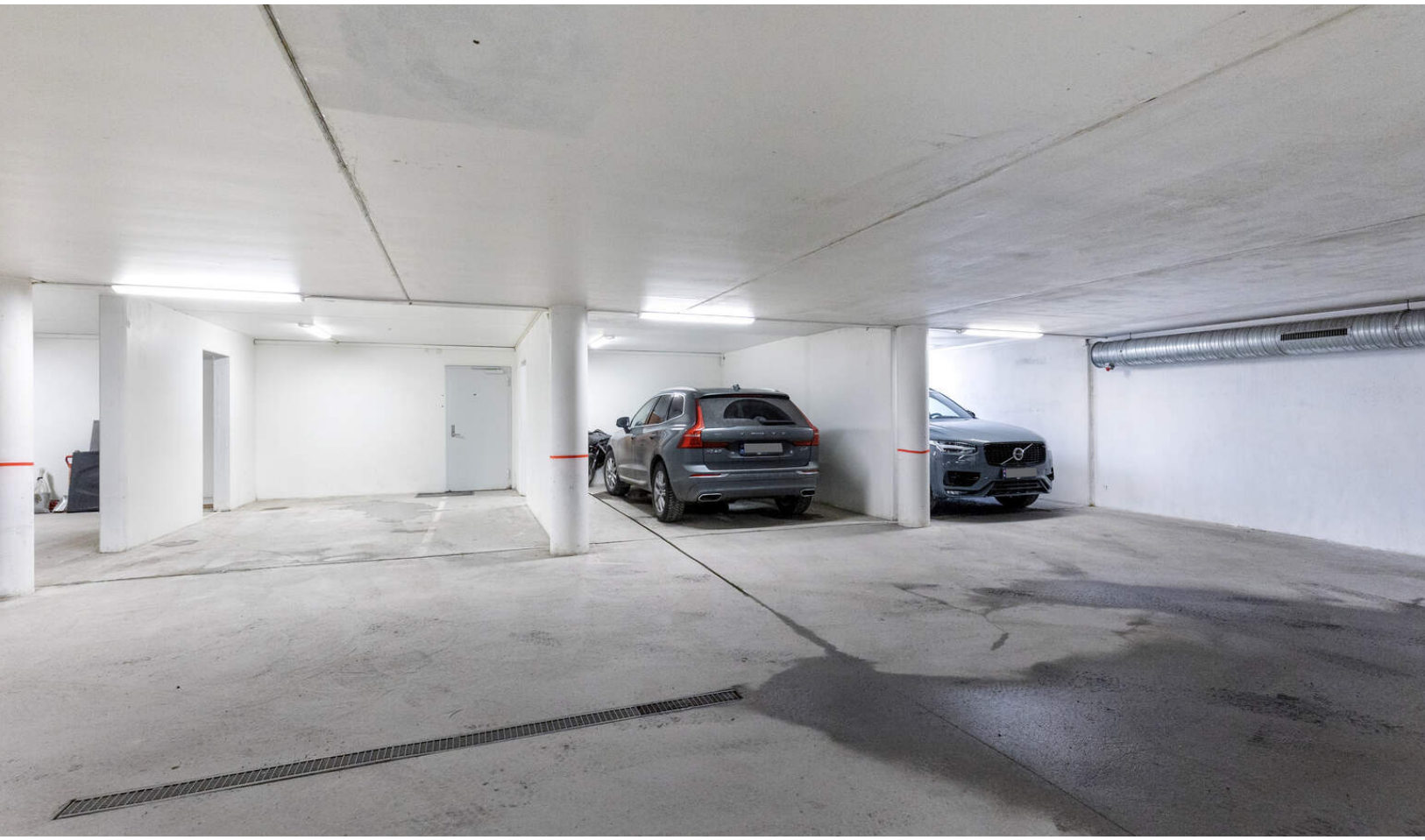
Tomten
Fellestomt. Tomtens grunnareal: 1979 m² Fellestomt. Felles, eid tomt på ca. 1979kvm.

Tomten er pent opparbeidet med sittebenker, beplantning, stier med terrassedekke m.m

Parkering
Parkeringsplass i felles, og meget flott garasjeanlegg.
Ledig garasjeplass kan leies ut til beboere/andelseiere i Oasen borettslag.
Informasjonsplikt til styret om hvem det leies ut til.

Vei/vann/avløp
Offentlig. Kopi av tinglyste avtaler vil bli utlevert ved henvendelse til megler.

SAMSUNG



BORETTSLAGET/ØKONOMI

Forretningsfører
Mobo helgeland bbl, Postboks 1013, Sentrum, 75 13 70 00

Borettslaget
Oasen mo borettslag, org. nr. 993953954
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Forkjøpsrett
Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett og godkjenning fra borettslagets styre skjer i etterkant av salget. Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra oppdragsansvarlig.

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Dyrehold
Regler knyttet til dyrehold følger alminnelige norske regler. Dyrene skal ikke være til sjenanse for andelseierne. Det innebærer at hunder skal holdes i bånd, katter som skvetter innom hus må kastreres etc.

Nærmere regler er angitt nedenfor:

Det skal søkes til styret før anskaffelse av husdyr. Brudd på regler for dyrehold i borettslaget kan medføre tilbakekallelse
av det aktuelle dyreholdet. Regler for dyrehold:

1. Hunder skal holdes i bånd innenfor borettslagets område. For øvrig gjelder
politivedtektene for Rana Kommune.

2.a Husdyreierne er forpliktet til straks å fjerne ekskrementer dyret etterlater seg på
borettslagets område, også utenfor egen inngang. Viser også til politivedtektene

2.b Husdyr skal ikke stå ute. De må heller ikke sjenere omgivelsene med bjeffing eller hyling

2.c Husdyr må ikke plasseres i ganger eller fellesarealer
Mo Borettslag

2.d Eier av husdyr er ansvarlig og erstatningspliktige for enhver skade som deres husdyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, for eksempel riper i dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg med mer.

2.e Dersom det kommer berettigede klager over at
hundehold/husdyrholdet sjenerer naboer
med lukt, bråk eller på annen måte, skal naboene først forsøke å løse problemene seg imellom. Hvis minnelig ordning ikke kan oppnås, sendes skriftlig klage over forholdet til styret i borettslaget. Styret plikter å behandle klagen etter først å ha innhentet opplysninger fra begge parter.

Endringer i reglene for dyrehold kan bare foretas av generalforsamlingen i borettslaget.

Forsikring
Eiendommen er forsikret gjennom borettslagets fellesforsikring i If Skadeforsikring, avtalenummer SP0003252122.

Formuesverdi
Formuesverdi som primærbolig kr 608 926 per 01.03.23 12:00
Formuesverdi som sekundærbolig kr 2 192 134 per 01.03.23 12:00

Felleskostnader
16 407 pr. mnd. Felleskostnadene dekker: A-konto rente, felleskostnader, fjernvarme, kabel tv/bredbånd, forr.førsel, kommunale avgifter, renhold fellesareal, drift/vedlikehold, styrehonorar, forr.førsel, fellesstrøm, teknisk rådgivning m.m

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler, herunder felleskostnader for usolgte andeler i et prosjekt. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. En avtale om sikringsordning kan sies opp, være tidsbestemt og beløpsmessig avgrenset.

Andel fellesgjeld/fellesformue
Andel fellesgjeld kr 2 88 242,- pr. 01.03.23
Andel fellesformue kr 22 264,- pr. 01.03.23

Lånevilkår
Spesifikasjon av lån:

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12300107034, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 01.03.2023: 4.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 77
Saldo per 01.03.2023: 47 853 600
Andel av saldo: 2 487 000
Første termin: 30.12.2011Neste avdrag: 30.06.2031 (siste termin 30.06.2061)
Flytende rente
IN-lån som kan individuelt nedbetales i hh. til avtale
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2031
utgjøre ca kr 3 471,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 16366500727, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 01.03.2023: 4.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 58
Saldo per 01.03.2023: 7 628 741
Andel av saldo: 390 992
Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.12.2051)
Flytende rente
Vedlikehold og refinansiering

Lånenummer: 16366671378, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 01.03.2023: 4.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 6
Saldo per 01.03.2023: 200 000
Andel av saldo: 10 251
Neste termin/avdrag: 30.06.2023 (siste termin 31.12.2025)
Flytende rente
Likviditet

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2023
utgjøre ca kr 270,00 per måned for denne boligen

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

Sikringsordning
Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.
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.

Faste løpende kostnader
Innboforsikring, strøm, eget innvendig vedlikehold m.m

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Ferdigattest foreligger.

Utleie
Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Konsesjon
Eiendommen er konsesjonsfri.

Odel
Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse
Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse
Andelsnr. 7 Orgnr. 993953954 i Rana kommune

Heftelser/rettigheter/forpliktelser
Det er legalpant for kommunale avgifter.

Reguleringsmessige forhold
Eiendommen er regulert til bolig- og næringsformål.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

5 200 000,- (Prisantydning)
2 888 242,- (Andel av fellesgjeld)

8 088 242,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
5 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Panteattest kjøper)
480,- (Tinglysingsgebyr BRL-skjøte)
480,- (Tinglysingsgebyr obligasjon BRL)

8 932,- (Omkostninger totalt)

8 097 174,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtakelse.

Oppgjør
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt
Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 10. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Energimerking
Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Det anbefales at hver budgivers første bud har en tilfredsstillende akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Ifølge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragsansvarlig en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

Budgivning i forbrukerforhold
Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 3. ledd forbyr oppdragstaker i forbrukerforhold å videreformidle bud til selger med kortere akseptfrist enn til kl 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Vi fraråder derfor å inngi slike bud da de ikke vil bli videreformidlet til selger. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon i vedlagt budskjema. Ifølge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragstaker en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

Løsøre og tilbehør
Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Lov om hvitvasking
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.
Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Finansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vederlag og rett til dekning av utlegg
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,0% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Salgsoppgave
Salgsoppgaven er opprettet 14.03.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Tinglysing av hjemmel
Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Informasjon om meglerforetaket
Måehvie Eiendomsmegling AS
Jernbanegt. 12, 8622 Mo i Rana
Organisasjonsnummer: 924825782

Tomi Christian Johansen
Daglig leder/Eiendomsmegler
Tlf: 41 60 17 10
E-post: Tomi.Johansen@aktiv.no

Tilstandsrapport

Petter Dass gate 1, 8624 MO I RANA
RANA kommune
gnr. 20, bnr. 566
Andelsnummer 7

Markedsverdi

5 200 000

Areal (BRA): 4-roms andelsleilighet i 2. etasje. 105 m²

Befaringsdato: 03.03.2023 **Rapportdato:** 08.03.2023 **Oppdragsnr.:** 12315-1478 **Referansenummer:** AX8784

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Dag Ottar Mikalsen **Vår ref:** Ørjan Klausen

Gyldig rapport
08.03.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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

Verdi Eiendomstakst AS ble grunnlagt i 2011. Den gang da som nå, med tydelige verdier og en grunnleggende visjon om å hjelpe folk på Helgeland med en trygg bolighandel. Dette slik at reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker IKKE oppstår i etterkant av eierskiftet. Hele Helgeland er vårt geografiske område, og vi er i dag lokalisert i Mo i Rana.

Hvis du ønsker å lese mer om oss kan du gjerne besøke vår nettside www.vet.no.

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2
TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Takstmannen bemerker at alle bygningsdeler ikke er medtatt i denne rapporten ettersom utvendige forhold faller inn under borettslagets vedlikeholdsansvar. Dette gjelder i hovedsak forhold som tak, yttervegger, grunnmurer, drenering og tomteforhold.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	105 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	105 m²
Totalpris	8 100 000

Arealer

Gå til side

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

4-roms andelsleilighet i 2. etasje.

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. etasje	105	100	5
Sum	**105**	**100**	**5**

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 400 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

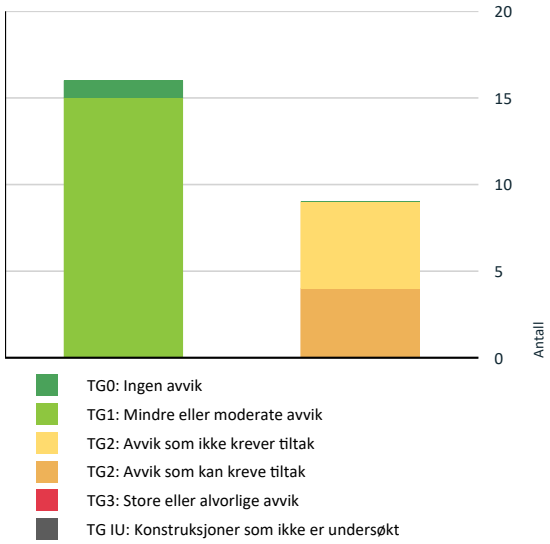
Gå til side

4-roms andelsleilighet i 2. etasje.

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

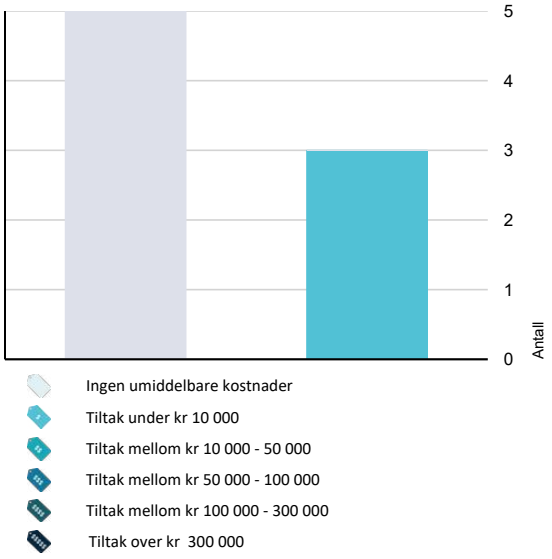
Sammendrag av boligens tilstand

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

Vi VET å verdsette deg og din bolig, og vi VET verdien av en trygg bolighandel!

Verdi Eiendomstakst har som visjon er å hjelpe både selger og kjøper med et trygt eierskifte, dette slik at reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker ikke oppstår i etterkant. Verdi eiendomstakst er eneste aktør på Helgeland med rendyrket spisskompetanse på verditakster og tilstandsrapporter av privat eiendom. Med over ti års erfaring med den grundigste tilstandsrapporten har selskapet i særklasse lengst erfaring innenfor sitt fagområde. Vi er stolt leverandør av de grundigste verditakst- og tilstandsrapportene på Helgeland de siste 10 årene, og er ett av få takstfirma i Norge og det eneste takstfirmaet på Helgeland med autorisasjon innenfor alle disse fagområdene;
- Verditaksering av bolig
- Tilstandsanalyse av bolig
- Energimerking av bolig
- TEGoVA Residential Valuer (godkjenningsinstans for boligtakstmenn på Europeisk nivå)
- DNV Boligsalgsrapport (sertifisert takstmenn for boligsalgsrapportering)

Oppsummering av avvik

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

4-roms andelsleilighet i 2. etasje.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/wc/vaskerom Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Det ble registrert bom under enkelte fliser i dusjhjørnet. Hvis hele flisen ikke har kontakt med underlaget, og luftlommer oppstår blir dette kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning. Væroppmerksom ved bruk.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/wc/vaskerom Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
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.

Sammendrag av boligens tilstand

Det bemerkes at det dusjes direkte på overflate gulv/vegg, på generelt grunnlag anbefales det dusjkabinett.
Det ble fuktmålt ved befaring, det ble registrert noe forhøyede fuktverdier ble registrert inne i dusjhjørnet.
Gulvet i dusjhjørnet har svakt fall mot sluk, for øvrig er gulvet flatt.
Utettheter ved døromramming.
Det bemerkes at det kun er silikonert i overgang fliser på baderommet og parkett i gangen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/wc 2 Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det ble fuktmålt ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert. Usikkerhet om dette skyldes den underliggende vannbårenvarmen.
Gulvet har svakt fall mot sluk, samt deler av gulvet er tilnærmet flatt.
Sprekk i flis rett utenfor dusjhjørnet.
Riss i fliser under toalettet.
Delvis manglende silikon ved utforing på dør.
Det bemerkes at det kun er silikonert i overgang fliser på baderommet og parkett i gangen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

El-skap plassert i entre/gang.
Automatsikringer.
63 amp hovedsikring.

Ved befaring ble det registrert noe blafring i belysningen i himlingen på bad/wc/vaskerom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

Lysåpning som overstiger 10 cm ved den ene enden av rekkverket og overgang yttervegg.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevheten ble registrert i kjøkkenet.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/wc/vaskerom Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.
Utettet ved rørgjennomføring i vegg under servanten.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/wc 2 Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/wc 2 Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.

Tilstandsrapport

4-ROMS ANDELSLEILIGHET I 2. ETASJE.

Byggeår
2010

Kommentar
Boligen ble godkjent 26.03.2009, igangsettingstillatelse 10.03.2010 og fikk utstedt ferdigattest 16.11.2012. (Kilde: Matrikkelbrev).

Anvendelse
Leiligheten var ved befaring ubebodd.

Standard
Leiligheten holder normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger må dog påregnes iht. normal elde og slitasje. Les tilstandsrapporten for utfyllende informasjon.

UTVENDIG

Vinduer

TG 1

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Vinduene er utvendig aluminiumskledde.

Dører

TG 1

Inngangsdør: Malt tett isolert dør. Døren har dørpumpe. Dørtelefon montert på vegg ved siden av inngangsdøren.
Terrassedør: Takoverbygget malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt. Døren er utvendig aluminiumskledd. Noe skjevheter i forhold, dørblad og karm.

Noe skjevheter i forhold til dørblad og karm på terrassedøren.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Takoverbygget terrasse av betongdekke på ca. 26 m2 med stående rekkverk av metall. Tredekke over betongdekket. Terrassen ble bygget opp på nytt i 2022. Rekkverket er fra byggeår.
Adkomst via dør fra spisestuen.

Rekkverket er ikke ført helt inn til bygningskroppen på den ene siden.

Måling av lysåpning.

Utsikt fra terrassen.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Lysåpning som overstiger 10 cm ved den ene enden av rekkverket og overgang yttervegg.

Tiltak
• Andre tiltak:

Ved små barn i huset bør lysåpning minskes.

INNVENDIG

Overflater

TG 1

Gulv er tekket med parkett. Stedvis glipper mellom parkett og gulvlister, spesielt i stuen.
Gulvvarme: Vannbårenvarme.

Vegger er tekket med malte gipsplater.

Himlinger er tekket med malt betong og malte flater.

Glipper mellom parkett og gulvlister.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Gulv/etasjeskille av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevheten ble registrert i kjøkkenet.

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

Innvendige dører

TG 1

Malte slette dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Baderommet er fra byggeår. Dokumentasjon ikke fremvist.

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Fliser på vegger. Malte flater i himling.

Fuktmåling i vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Det ble registrert bom under enkelte fliser i dusjhjørnet. Hvis hele flisen ikke har kontakt med underlaget, og luftlommer oppstår blir dette kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning. Væroppmerksom ved bruk.

Tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Overflater Gulv

TG 2

Gulv er tekket med fliser.

Fuktmåling og kontroll av fall mot sluk.

Utettheter ved døromramming.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• 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 bemerkes at det dusjes direkte på overflate gulv/vegg, på generelt grunnlag anbefales det dusjkabinett.
Det ble fuktmålt ved befaring, det ble registrert noe forhøyede fuktverdier ble registrert inne i dusjhjørnet.
Gulvet i dusjhjørnet har svakt fall mot sluk, for øvrig er gulvet flatt.
Utettheter ved døromramming.
Det bemerkes at det kun er silikonert i overgang fliser på baderommet og parkett i gangen.

Tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Utettheter bør tettes tilfredsstillende.
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. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør man påse at badet bygges med riktig/tilfredsstillende fall mot sluk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Stålsluk i gulvet i dusjhjørnet.

Kontroll av sluk.

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

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.
Utettet ved rørgjennomføring i vegg under servanten.

Tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• 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.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Bolle servant med ett-greps blandebatteri.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne.
Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Laminerte skrog med slette fronter. Laminerte benkeplater. Sår i benkeplateende.
Belysning over speilet.

Ventilasjon

TG 1

Baderommet har mekanisk avtrekk via ventilasjonsanlegget og naturlig ventilasjon via luftespalte under døren.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

2. ETASJE > BAD/WC 2

Generell

Baderommet er fra byggeår. Dokumentasjon ikke fremvist.

Overflater vegger og himling

TG 2

Fliser på vegger. Malte flater i himling.

Fuktmåling i vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

Tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Gulv er tekket med fliser.

Fuktmåling og kontroll av fall mot sluk.

Det er ikke tilfredsstillende tettet ved dørkarm/utforing/døromramming.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det ble fuktmålt ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert. Usikkerhet om dette skyldes den underliggende vannbårenvarmen.
Gulvet har svakt fall mot sluk, samt deler av gulvet er tilnærmet flatt.
Sprekk i flis rett utenfor dusjhjørnet.
Riss i fliser under toalettet.
Delvis manglende silikon ved utforing på dør.
Det bemerkes at det kun er silikonert i overgang fliser på baderommet og parkett i gangen.

Tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Utettheter bør tettes.
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. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør man påse at badet bygges med riktig/tilfredsstillende fall mot sluk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Stålsluk i dusjhjørnet.

Kontroll av sluk.

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

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.

Tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• 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.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Servant med ett-greps blandebatteri.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne.
Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri.
Laminerte skrog med slette fronter.
Speil med integrert belysning.

Kontroll av vanntrykk og avrenning.

Kontroll av røropplegg under servanten.

Ventilasjon

TG 1

Baderommet har mekanisk avtrekk via ventilasjonsanlegget og naturlig ventilasjon via luftespalte under døren.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Parkett på gulv. Malte gipsplater på vegger. Malte betong i himling.
Laminerte skrog med malte speilfronter.
Heltre benkeplater.
Fliser på vegg mellom benkeplater og overskap.
Integrert koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn og kjøl/fryseskap.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Integrert oppvaskmaskin.

Kontroll av vanntrykk og avrenning.

Kontroll av røropplegg under oppvaskkummen.

Tilstandsrapport

Avtrekk
TG 1

Mekanisk avtrekk over koketoppen.

Funksjonstesting av det mekaniske avtrekket over koketoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger
TG 1

Vannrør av plast (rør i rør), fordelerstokker plassert i samme skap som fordelerstokker for den vannbårne varmen. Stoppekraner på fordelerstokkene.

Kontroll av fordelerstokker.

Avløpsrør
TG 1

Avløpsrør av plast.

Ventilasjon
TG 1

Leiligheten har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat montert i entre/gang.
Luftespalter under innvendige dører.

Varmtvannstank
TG 1

Boligen blir forsynt med varmtvann via fjernvarme.

Vannbåren varme
TG 1

Boligen har vannbåren varme i gulv. Fordeler stokker plassert i fordelerskap i boden.

Kontroll av fordelerstokker.

Kursfortegnelse til gulvvarmen.

Elektrisk anlegg
TG 2

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Tilstandsrapport

El-skap plassert i entre/gang.
Automatsikringer.
63 amp hovedsikring.

Ved befaring ble det registrert noe blafring i belysningen i himlingen på bad/wc/vaskerom.

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   El-installasjonen er fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja El-installasjonen er fra byggeår. Samsvarserklæring ligger i el-skapet.
   Nåværende eier har fått installert nye stikkontakter, lysarmatur over kjøkkenbenk og stikkontakt med tidsbryter på kjøkkenet, arbeidene ble utført av Haaland AS.
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
6. Forekommer det 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
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei
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

Kontroll av el-skapet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

TG 0

Boligen virker og være tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Brannslukningsapparatet er fra 2014
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

105 m²/100 m²

4-roms andelsleilighet i 2. etasje. : Entré, Kjøkken, Spisestue, Stue, 2 Bad, 3 Soverom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 200 000

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.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 8 400 000

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		**8 100 000**
Fradrag for andel felles gjeld	-	2 888 242
Konklusjon markedsverdi		**5 200 000**

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 skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nordmohøgda 4 ,8622 MO I RANA 124 m² 2016 3 sov		6 000 000	**7 600 000**	3 500 000	11 100 000	**89 516**
2	Nordmohøgda 4 ,8622 MO I RANA 123 m² 2016 3 sov		7 400 000	**7 400 000**	3 500 000	10 900 000	**88 618**
3	Petter Dass gate 1 ,8624 MO I RANA 102 m² 2010 3 sov	18-05-2022	5 200 000	**5 000 000**	2 562 875	7 562 875	**74 146**
4	Petter Dass gate 1 ,8624 MO I RANA 90 m² 2010 3 sov	17-08-2020	3 500 000	**3 500 000**	2 790 000	6 290 000	**69 889**
5	Ole Tobias Olsens gate 5 ,8622 MO I RANA 109 m² 2017 3 sov	24-02-2021	3 300 000	**4 100 000**	2 850 000	6 950 000	**63 761**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader til borettslaget.	Kr.		196 884
Normale årlige innvendige vedlikeholdskostnader av leiligheten; beløp estimert av takstmannen:	Kr.		6 000
Takstmannen har ikke estimert årlig kostnad for energiforbruk. Dette da energiforbruket vil variere i forhold til det antall personer som bor i en bolig, mengden av varmtvann som brukes etc.	Kr.		0
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**203 000**

Teknisk verdi bygninger

4-roms andelsleilighet i 2. etasje.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	300 000
Sum teknisk verdi - 4-roms andelsleilighet i 2. etasje.	Kr.		**6 400 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**6 400 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	2 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**2 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**8 400 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.

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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer måleregelene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Arealer

4-roms andelsleilighet i 2. etasje.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
2. etasje	105	100	5	Entré/gang, Kjøkken , Spisestue , Stue , Bad/wc/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad/wc 2	Bod
Sum	105	100	5		

Kommentar

Leiligheten disponerer også en parkeringsplass på 19,9 m² i parkeringskjeller og en bod i kjeller på 10 m². 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:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2023	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Irene Mikalsen	Takstmedarbeider Verdi EiendomsTakst AS
	Eva Thorseth	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	566		0	1979 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Petter Dass gate 1

Hjemmelshaver
Hjemmelshaver bygningsmasse: Oasen Mo Borettslag
Hjemmelshaver av andel: Snorre Petersen (1/2), Eva Thorseth (1/2).

Kommentar
Angitte tomteareal er felles for borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/OASEN MO BORETTSLAG	993953954	H0201	MOBO Helgeland BBL	Thorseth Eva, Petersen Snorre

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld
7	5 000	1 658 000	2 888 242 *01.03.2023*

Årsregnskap

Regnskapsår	2021		Samlet aksjekapital:		110 000
Omløpsmidler:		629 122	Samlet innskuddskapital:		31 897 400
Kortsiktig gjeld (-)	-	194 722	Langsiktig gjeld (+):	+	49 334 024
Disponible midler:		434 400	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		81 231 424

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 2. etasje i Oasen borettslag i sentrum av Mo i Rana. Fra leiligheten er det kort avstand til butikker, kjøpesenter, restauranter, skole og barnehage og andre rekreasjonstilbud som Mo i Rana tilbyr.

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 boliger iht. reguleringsplan for "Sørlandsveien 55, Oasen", plan-ID 2111. Ikrafttredelse 18.11.2008.

Om tomten

Flat tomt på 1979 m² som er felles for borettslaget.

Oppvarming

Leiligheten blir varmet opp med vannbårenvarme i gulv.

Byggemåte

Betong og stålkonstruksjon forblendet med tegel og keboney trepanel. Etasjeskillere av hulldekker. Flatt tak tekket med papp.

Parkering

Parkering i felles parkeringskjeller. Elbillader. Bod merket 204 på ca. 10 m2 i kjeller.

Servitutter

Takstmannen 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

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett for MOBO medlemmer.

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.

Fellesutgifter

Månedlige fellesutgifter til borettslaget er på kroner 16 407,-.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 500 000	2010

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	SP0003252122			

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.03.2023	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstmannen.	Gjennomgått	5	Nei
Rana kommune	24.04.2009	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått	4	Nei
Rana kommune	23.03.2022	Planopplysninger, reguleringsplan, reguleringsplankart, kommunedelplan og kommuneplankart.	Gjennomgått	33	Nei
Ambita	23.03.2022	Hjemmelsopplysninger og matrikkelbrev.	Gjennomgått	5	Nei
MOBO	01.03.2023	Opplysninger fra forretningsfører som andelsopplysninger, husordensregler, vedtekter, regnskap generalforsamling og årsrapport.	Gjennomgått	41	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, 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 dampsperren 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 brannteknisk e 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser 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 innsiden 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/AX8784

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ola Wiik Søberg

Dato utkjørt: 01.03.23 Side 1 av 2

Oasen Mo borettslag		**Vår ref.:**	102/7	**Fødselsdato eier:**	18.02.1945
Petter Dass Gate 1 H0201		**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	13.07.1950
8624 MO I RANA		**Eiere:**	Snorre Petersen, Eva Thorseth		
Organisasjonsnr:	993 953 954	**Andelsnr:**	7		

1: Fellesutgifter

Tot. innev. måned: **16 407**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Fellesutgifter:	A-konto rente	8 942
	Felleskostnader	6 412
Objekt:	Fjernvarme leilighet 7 (352 - 7)	1 053

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	2 888 242	Gjeld siste årsoppg.:	2 892 773
Klient ajourf. lån:	55 682 340	Klient gj. s. årsoppg.:	55 770 741

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12300107034, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 01.03.2023: 4.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 77

Saldo per 01.03.2023: 47 853 600

Andel av saldo: 2 487 000

Første termin: 30.12.2011Neste avdrag: 30.06.2031 (siste termin 30.06.2061)

Flytende rente

IN-lån som kan individuelt nedbetales i hh. til avtale

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2031 utgjøre ca kr 3 471,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 16366500727, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 01.03.2023: 4.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 58

Saldo per 01.03.2023: 7 628 741

Andel av saldo: 390 992

Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.12.2051)

Flytende rente

Vedlikehold og refinansiering

Lånenummer: 16366671378, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 01.03.2023: 4.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 6

Saldo per 01.03.2023: 200 000

Andel av saldo: 10 251

Neste termin/avdrag: 30.06.2023 (siste termin 31.12.2025)

Flytende rente

Likviditet

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2023 utgjøre ca kr 270,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Sissel Hanne Holdahl

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ola Wiik Søberg

Dato utkjørt: 01.03.23 Side 2 av 2

Oasen Mo borettslag	**Vår ref.:**	102/7		**Fødselsdato eier:**	18.02.1945
Petter Dass Gate 1 H0201	**Type:**	Borettslag tilknyttet		**Fødselsdato medeier:**	13.07.1950
8624 MO I RANA	**Eiere:**	Snorre Petersen, Eva Thorseth			
Organisasjonsnr: 993 953 954					

4: Særskilte opplysninger

Adresse:	Sørlandsveien 55 H0301
Postnr/-sted:	8624 MO I RANA
Telefon:	Mob.: 95239745
E-post:	oasenmo.brl@gmail.com

6: Ligning - 2022

		Gjeld:	2 892 773	Andre inntekter:	978
Annen formue:	0	Utgifter:	72 128		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 658 000
Andelsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	7

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2010		
Gårds/bruksnr:	20/566		
Bygningstype:	Lav blokk m/heis		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1979

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP0003252122

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	30.11.2010	Første innflytting:	15.12.2010	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet over 100m2		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseiere i borettslaget				
	2 - Felles ansiennitet				
	2 - Medlem i MOBO				

Fasiliteter:

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Mo i Rana

Oppdragsnr.
106230029

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Snorre Petersen	Eva Thorseth

Gateadresse
Petter Dass gate 1

Poststed	Postnr
Mo i Rana	8624

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År: 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er sprekk i ei flis på det ene badet.

Initialer selger: SP, ET

1

Document reference: 106230029

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alle balkonger er skiftet fra tre til betong. Nytt tredekke er lagt på betongen.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Endel sølvkre ble oppdaget for 8 år siden. Gassing av hele eiendommen eliminerte alle kre.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installert nye stikkontakter, armatur over kjøkkenbenk og stikkontakt med tidsbryter i kjøkken.

Arbeid utført av: Haaland

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Serviceavtale med Effekt

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er installert ladeboks for elbil.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Samtlige balkonger.

Arbeid utført av: Mo bygg og anlegg

Document reference: 106230029

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Endel sølvkre ble oppdaget for 8 år siden. Gassing av hele eiendommen eliminerte alle sølvkre.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 106230029

Tilleggskommentar

Alle balkonger er utskiftet. Det er montert sprinkleranlegg og ladestasjon for elbil.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- [x] Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- [ ] Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- [ ] Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 106230029

E-Signing validated

secured by nets

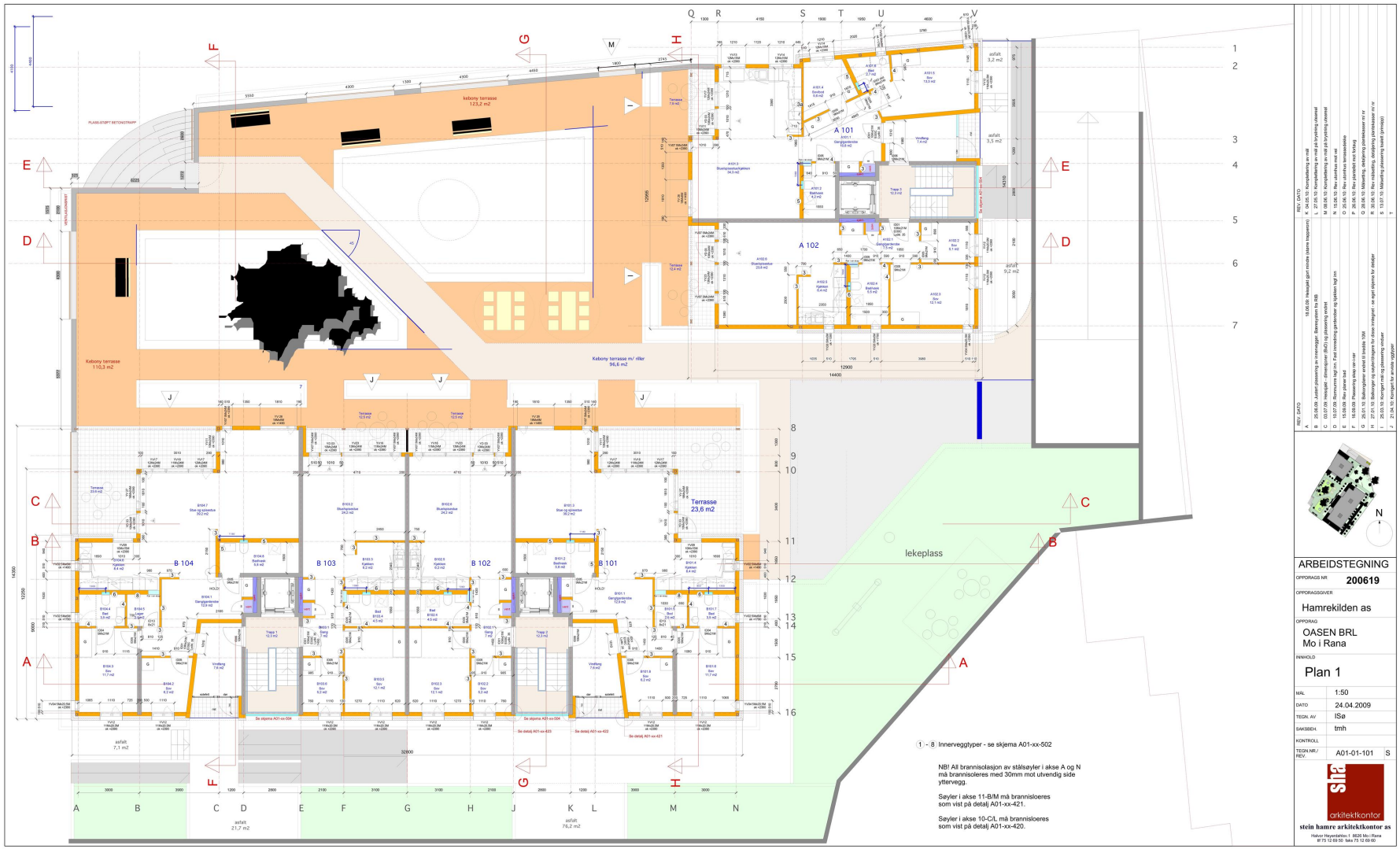
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Snorre Petersen	0f17345ed0156e5b4fbfa0683f0f5cc8bda76b5f	02.03.2023 08:51:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eva Thorseth	22365bfe905e3f63f7ac9107027f913b7320248b	02.03.2023 08:52:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 106230029

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets



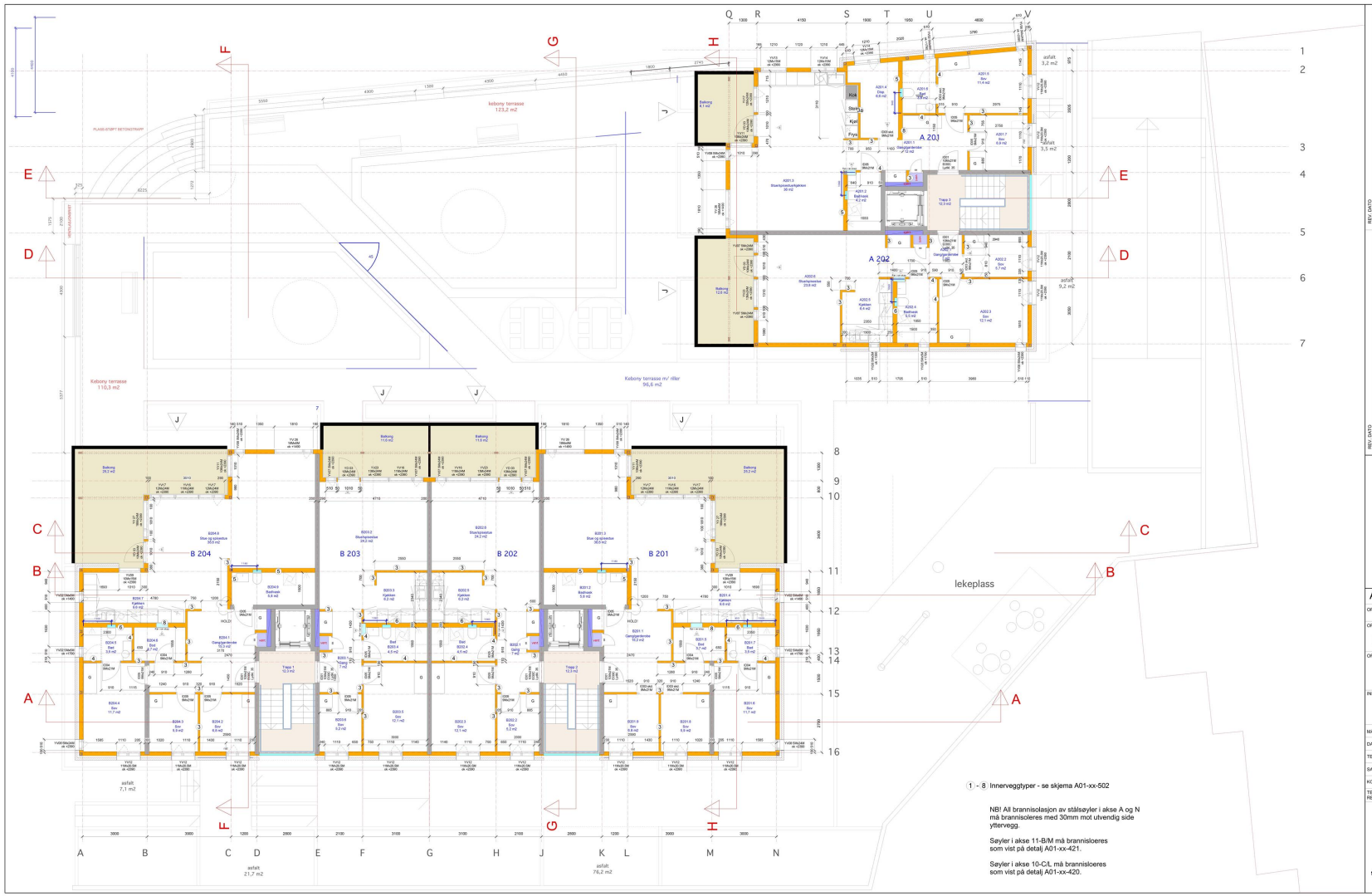
REV.	DATO	
K	04.05.10	Kvalitetssikring av vegg
L	27.05.10	Kvalitetssikring av vegg på brystning utsparet
M	08.06.10	Kvalitetssikring av vegg på brystning utsparet
N	08.06.10	Rev. utsnitt av vegg
O	25.06.10	Rev. utsnitt av vegg ved inngang
P	26.06.10	Rev. planskiltt mot forlag
Q	26.06.10	Miljøsetting, detaljering plankekasser mv/ kr
R	30.06.10	Rev. miljøsetting, detaljering plankekasser mv/ kr
S	13.07.10	Miljøsetting plassering kuleist (previsjon)
T		

REV.	DATO	
A	20.06.09	Justert plassering av innvegger. Brannsystem fra RIB
B	03.07.09	Heisgjet - dimensjoner (BAE) og plassering endret
C	10.09.09	Rev. plassering av trapper. Fast innredning gjøkkiosker og kjøkken lagt inn
D	15.09.09	Rev. parter hall
E	16.09.09	Plassering dører rev.i.rer
F	25.01.10	Sikkerhetsgjerder endret til bestås 10M
G	27.01.10	Sikkerhetsgjerder og svøyelistrappe for dobbel-innkjørsel - se egen skjema for detaljer
H	25.03.10	Korrigert mål og plassering vinduer
I	21.04.10	Korrigert for avviste vøgtjeter

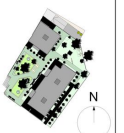
ARBEIDSTEGNING

OPPDRAGS NR	200619
OPPDRAGSGIVER	Hamrekilden as
OPPDRAG	OASEN BRL Mo i Rana
INNHOLD	Plan 1
MÅL	1:50
DATO	24.04.2009
TEGN. AV	ISø
SAKSBEH.	tmh
KONTROLL	
TEGN.NR./REV.	A01-01-101 S

stein hamre arkitektkontor as
Halvor Heyerdahlsv. 1 8626 Mo i Rana
tlf 75 12 59 50 faks 75 12 59 60



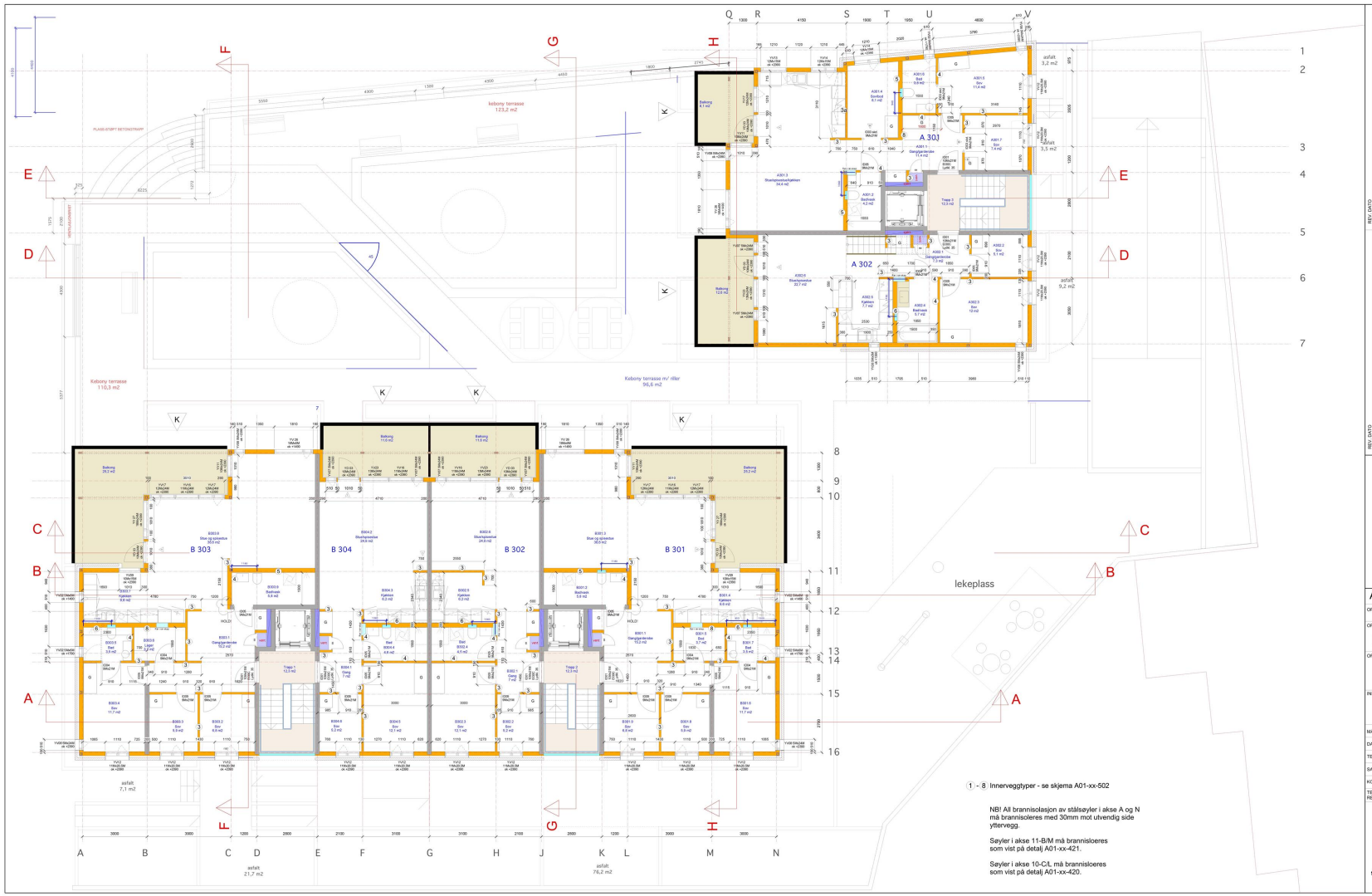
REV.	DATO	
A	19.06.08	Innsigelser gjort innsnø (store trappeanlegg)
B	25.06.08	Avvinger i betonvegger. Brannsystem fra RIB
C	03.07.08	Heisgjelt - dimensjoner (BAO) og plassering endret
D	08.07.08	Trapper i B-bygg endret i henhold til brannkonsept. Lys i trappehus lagt inn
E	15.09.08	Ble permit-bolt. Endret dimensjoning kjøkken i leilighet A201
F	16.09.08	Plassering dører rev-rier
G	13.01.10	Det i A201 endret, Vegg i A202 fjeltet, der endret.
H	25.01.10	Balkongrier og sykkelstoppere for disse innlagget - se egen skjema for detaljer
I	27.01.10	Balkongrier og sykkelstoppere for disse innlagget - se egen skjema for detaljer
J	29.03.10	Avvinger i det nig plassering endret



ARBEIDSTEGNING

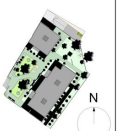
OPPDRAGS NR	200619
OPPDRAGSGIVER	Hamrekilden as
OPPDRAG	OASEN BRL Mo i Rana
INNHOLD	Plan 2
MÅL	1:50
DATO	24.04.2009
TEGN. AV	ISø
SAKSBEH.	tmh
KONTROLL	
TEGN.NR./REV.	A01-02-101 M

stein hamre arkitektkontor as
Halvor Heyerdahlsv 1 8626 Mo i Rana
tlf 75 12 59 50 faks 75 12 59 60



REV	DATO	
K	26.03.10	Korrigert mål og plassering vinduer
L	21.04.10	Korrigert for annonse oppgjøver
M	04.05.10	Korrigeblanog av mål
N	13.07.10	Utbedering plassering svalerk (grinnesjø)
O		
P		
Q		
R		
S		
T		

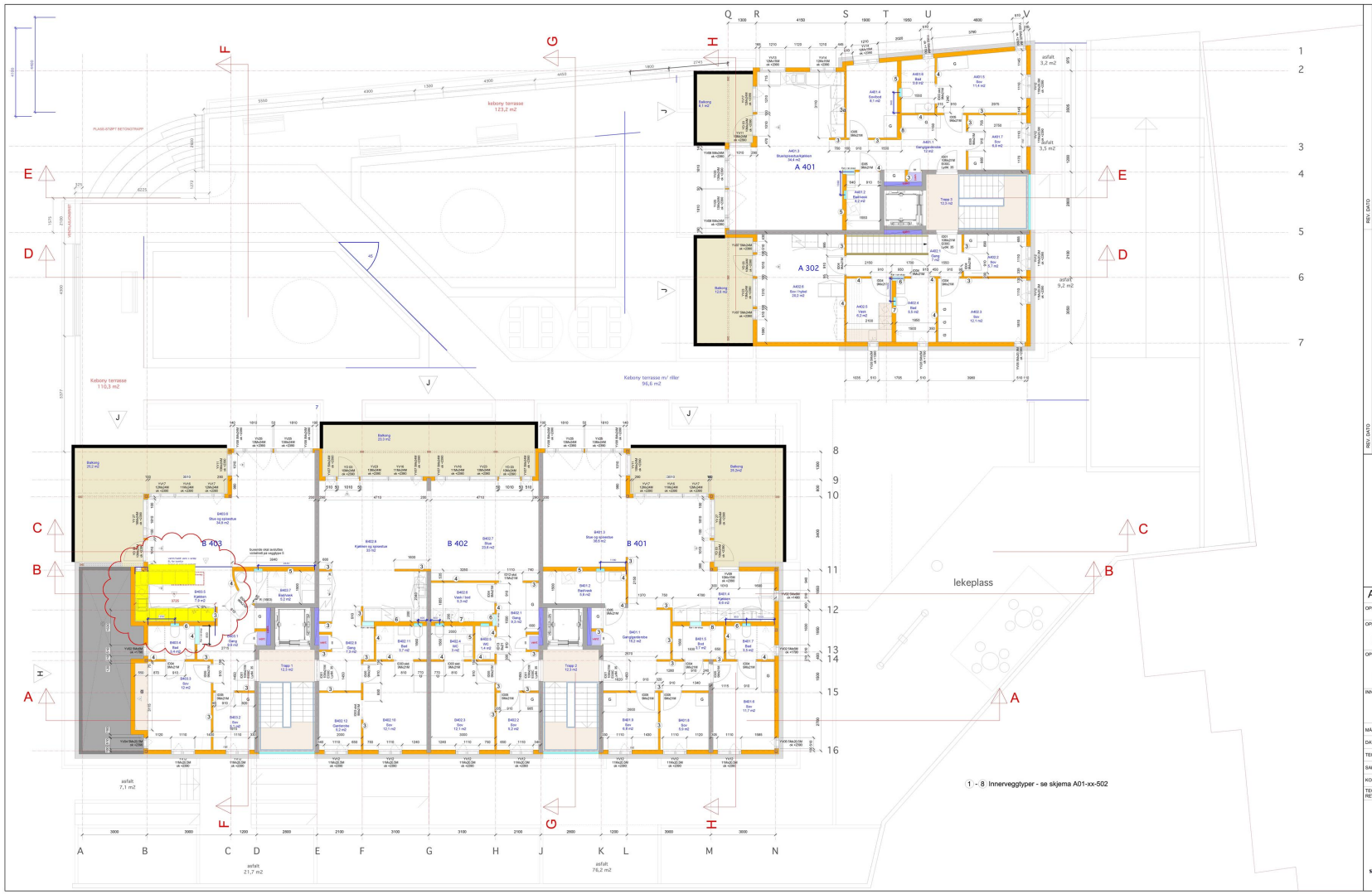
REV	DATO	
A	19.06.08	Innsjøjøn gjort innvendig (dørene trappeserm)
B	25.06.08	Ajonsjøn i balkongjøn: Balkongjøn fra RIB
C	03.07.08	Heisjøjøn - dimensjøner (BAD) og plassering endrjøt
D	08.07.08	Trappeplassering i trappehus 1 fjøs innredning gjøsfinnjøn og vjøkinn lagt inn
E	15.09.08	Bad gjøsrom 3
F	16.09.08	Plassering dørjøn rom i jøer
G	22.09.08	Nye romnumre akse A16 - G8
H	13.01.10	Div endringer - A301
I	25.01.10	Balkongjøner endret til 10M. Vegg stålskjøkken i leil B304 gjørt kortere.
J	27.01.10	Balkongjø og sejøkinnjøgjøs for dører innregjøt - se regjøl skjema for dørjøer



ARBEIDSTEGNING

OPPDRAGS NR	200619
OPPDRAGSGIVER	Hamrekilden as
OPPDRAG	OASEN BRL Mo i Rana
INNHOLD	Plan 3
MÅL	1:50
DATO	24.04.2009
TEGN. AV	ISø
SAKSBEH.	tmh
KONTROLL	
TEGN.NR./REV.	A01-03-101 N

stein hamre arkitektkontor as
Halvor Heyerdahlsv 1 8626 Mo i Rana
Tlf 75 12 59 50 Faks 75 12 59 60


A 401
A 302
B 403
B 402
B 401
lekeplass
1 - 8 Innvegglytper - se skjema A01-xx-502
ARBEIDSTEGNING
OPPDRAGS NR 200619
OPPDRAGSGIVER
Hamrekilden as
OPPDRAG
OASEN BRL
Mo i Rana
INNHOLD
Plan 4
MÅL 1:50
DATO 24.04.2009
TEGN. AV ISø
SAKSBEH. tmh
KONTROLL
TEGN.NR./REV. A01-04-101 N
stein hamre arkitektkontor as
Halvor Heyerdahlsv 1 8626 Mo i Rana
tlf 75 12 59 50 faks 75 12 59 60

VEDTEKTER

for Oasen Mo borettslag org nr. 993 953 954

tilknyttet
Mo og Omegn boligbyggelag

Vedtatt på stiftelsesmøte den 22.04.09.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) I tillegg har sha AS, SHAK Eiendom AS, Hamrekilden AS rett til å eie inntil 30% av andelene.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

(3) Borettslaget har 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 to år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Husordensregler for Oasen Mo Borettslag

Vedtatt av generalforsamlingen den 20.04.2021

1. Innledning

Oasen Mo borettslag er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap eier eiendommen. Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er best mulig. Det er også andelseierne selv som må sørge for at husordensreglene overholdes.

For å oppnå dette og for å skape best mulig forhold mellom de enkelte andelseierne, gis det følgende enkle husordensregler som er i hver enkelt andelseiers interesse å overholde.

Disse reglene inngår som en del av vedtektene for Oasen Mo borettslag, og brudd på reglene blir å betrakte som mislighold av vedtektene. Det vises for øvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om andelseierens plikter og ansvar.

2. Bruk av leiligheten og fellesrom

2.1 Ingen leilighet eller fellesrom må brukes slik at man sjenerer andre andelseiere. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl 2300 til kl 0700. sjenerende støy for eks. sang musikkøvelser, boring og banking er ikke tillatt i tidsrommet fra kl2200-0800.

2.2 God bokultur er at man varsler naboer hvis man skal ha festlig sammenkomst som kan medføre noe mer støy enn alminnelig, og som kan vare ut over det tidspunkt som det vanligvis skal være ro.

2.3 Det er ikke tillatt å riste tøy, matter, eller henge tepper ut av vindu eller på balkong. Tørking av klær på balkong tillates kun med sammenleggbart tørkestativ.

2.4 Det er kun tillatt å bruke elektrisk eller gassgrill på balkongene, og felles terrasse. Av brannteknikske hensyn er derfor vanlige kullgriller ikke tillatt.

2.6 Utøvelse av næringsvirksomhet må avtales med styret.

2.6 I samsvar med vedtektene må andelseiere selv besørge og bekoste innvendig vedlikehold av leiligheter og boder, eventuelt rette seg etter de pålegg styret bestemmer om oppussing.

3. Skader

3.1 Når skader på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person og/eller dennes barn, vil vedkommende, eller dennes foresatte, bli gjort økonomisk ansvarlig. Skader må ellers dekkes av husleieinntektene i borettslaget, eller forsikring.

3.2 Snørydding av balkong er hver enkeltes andelseiers ansvar. Eventuelle skader som måtte oppstå på grunn av mangelfull snørydding skal dekkes av andelseier.

3.3 Unngå løse gjenstander på balkongen, som kan tas av vinden og påføre skader.

4. Bygningsmessige forandringer

4.1 Bygningsmessige forandringer i leiligheten må godkjennes av styret

4.2 Flaggstenger i Bygg B settes på balkong til venstre, Bygg A til høyre, feste skrues fast 1 cm under rekkverk. Markiser, skilt, antenner, blomsterkasser og lignende må ikke settes opp uten styrets samtykke.

4.3 Vi har vannbåren varme i gulvene, rett under parkett og det må ikke skrues/festes noe i gulvene.

5. Radio og Fjernsyn

5.1 Feil med "Aitibox" meldes omg. til leverandør, etter først å ha undersøkt om det er feil med eget apparat. Det må bare benyttes originale tilkoblingskabler.

5.2 Det er ikke tillatt med egen parabolantenne

6. Låsing av dører etc.

6.1 Dører skal være låst 24 t i døgnet

6.2 Røyking og bruk av åpen ild er ikke tillatt i innvendige fellesareal

7. Lufting og behandling av teknisk utstyr

7.1 Montering av avtrekksvifter i avtrekkskanaler eller i yttervegger er forbudt.

7.2 Det må ikke kastes ting i klosettet, f.eks. bleier, matrester, sanitetsbind og lignende som kan tette avløpet. En tett kloakk kan forårsake oversvømmelse i leiligheten, ubehagelig lukt og omkostninger av uant rekkevidde. Ansvar vil bli gjort gjeldende.

8. Renhold, barnevogner og sykler

8.1 Beboerne er ansvarlig for å holde gang, trapp og fellesrom i ryddig stand. Renholdstjenester for fellesareal blir kjøpt og dekkes av borettslaget.

8.2 Barnevogner kan plasseres i ganger, men på en slik måte at de ikke er til hinder for vanlig ferdsel, jfr. Brannforskriftene

8.3 Fellesarealer skal ikke brukes til oppbevaring og lagring, jfr. Brannforskriftene

8.4 Sykler skal plasseres på egne anviste plasser

9. Søppel

9.1 Søppel skal sorteres etter kommunale anvisninger, og må pakkes forsvarlig inn. Brudd på rutiner for søppelhåndtering for Borettslaget kan medføre personlig erstatningsansvar. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting eller oljeavfall i kassene.

9.2 Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i gangene eller i andre fellesarealer

10. Grøntanlegg

10.1 Grøntanlegg med beplantninger er felles eiendom og vedlikeholdet bekostes av beboerne. Enhver skal bidra til å verne anlegget.

11. Dyrehold

11.1 Regler knyttet til dyrehold følger alminnelige norske regler. Dyrene skal ikke være til sjenanse for andelseierne. Det innebærer at hunder skal holdes i bånd, katter som skvetter innom hus må kastreres etc. Nærmere regler er angitt nedenfor:

11.2 Det skal søkes til styret før anskaffelse av husdyr. Brudd på regler for dyrehold i borettslaget kan medføre tilbakekallelse av det aktuelle dyreholdet. Regler for dyrehold:

1. Hunder skal holdes i bånd innenfor borettslagets område. For øvrig gjelder politivedtektene for Rana Kommune.

2.a Husdyreierne er forpliktet til straks å fjerne ekskrementer dyret etterlater seg på borettslagets område, også utenfor egen inngang. Viser også til politivedtektene

2.b Husdyr skal ikke stå ute. De må heller ikke sjenere omgivelsene med bjeffing eller hyling

2.c Husdyr må ikke plasseres i ganger eller fellesarealer

2.d Eier av husdyr er ansvarlig og erstatningspliktige for enhver skade som deres husdyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, for eksempel riper i dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg med mer.

2.e Dersom det kommer berettigede klager over at hundehold/husdyrholdet sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte, skal naboene først forsøke å løse problemene seg imellom. Hvis minnelig ordning ikke kan oppnås, sendes skriftlig klage over forholdet til styret i borettslaget. Styret plikter å behandle klagen etter først å ha innhentet opplysninger fra begge parter.

Endringer i reglene for dyrehold kan bare foretas av generalforsamlingen i borettslaget.

12. Regler for parkering og bruk av motorkjøretøy

12.1 Det forutsettes at all kjøring med motorkjøretøy foregår på en mest mulig hensiktsmessig måte. Vanlig ferdsel med motorkjøretøy på gangveiene er i utgangspunktet forbudt. Ferdsel er kun tillatt for av og på lossing. Bruk av horn og rusing av motor skal unngås. Tomgangskjøring er ikke tillatt.

12.2 Parkering av biler skal kun skje på faste anviste plasser i parkeringsanlegg, eller offentlige parkeringsplasser.

12.3 Ledig garasjeplass kan leies ut til beboere/andelseiere i Oasen borettslag. Informasjonsplikt til styret om hvem det leies ut til.

12.4 Lek på parkeringsplassene eller i garasjen er ikke ønskelig av hensyn til barnets sikkerhet. Likeså må lek med ball foregå på lekeplass/fotballøkke etc. – dette for å unngå ulykker, skader eller tilgrising.

12.5 Reparasjonsarbeid av motorvogn/sykkel skal unngås i garasjeanlegget eller i fellesarealene utvendig. Vask av motorvogn i garasje er ikke tillatt.

12.6 Det er ikke tillatt å oppbevare flytende brensel, bensin, olje eller andre brennbare stoffer i garasjeanlegget eller fellesarealene. Slik oppbevaring må av den enkelte oppbevares i henhold til brannforskriften.

12.7 Det er ikke tillatt å lade EL-bil i felles garasjeanlegg.

12.8 Det er tillatt å lade el-sykkel og el-moped.

13. Meldinger, rundskriv etc.

13.1 Informasjon fra styret til andelshaverne kan sendes elektronisk, skriftlig eller ved oppslag på felles oppslagstavle.

13.2 Meldinger til andelshaverne fra styret eller den styret bemyndiger, skal gjelde på samme måte som husordensreglene, som en del av vedtektene.

Utskriftsdato: 23.03.2022

Rana kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1833	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	566	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Petter Dass gate 1, 8624 MO I RANA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Id	KDP2013
Navn	Kommunedelplan for Mo og omegn
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/4672/KDP2013_bestemmelser_retningslinjer_rev2016.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 979 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #4 **KPBestemmelseHjemmel** krav vannforsyning, avløp, veg og annen transport
	Delareal 1 979 m^2 **KPHensynsonenavn** H910 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

	Delareal 1 978 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 1 979 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #2 **KPBestemmelseHjemmel** fysisk utforming av anlegg

Reguleringsplaner

Id	2005
Navn	Mo (Preben Kragh)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.05.1950
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/5845/2005_bestemmelser%20rev.%2020.07.2021.pdf
Delarealer	**Delareal** 52 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	2029
Navn	Mo sentrum
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.03.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/5030/2029_Bestemmelser_rev1996.pdf
Delarealer	**Delareal** 124 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** Ta

Id	2111
Navn	Sørlandsveien 55, Oasen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.11.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/246/2111_Bestemmelser_246.pdf
Delarealer	**Delareal** 746 m^2 **Formål** Felles grøntareal **Feltnavn** FG
	Delareal 696 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B1

Delareal	361 m^2
Formål	Boliger
Feltnavn	B2

Navn:	Måehvie Eiendomsmegling AS
Saksbehandler:	WM194_3000080_3001694
Saksreferanse:	WM194_3000080_3001694

Matrikkelutskrift

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 20, Bruksnr 566	**Kommune:**	1833	Rana

Adresse:

Veiadresse:	Petter Dass gate 1, gatenr 1172 8624 Mo i Rana	**Grunnkrets:**	205	Mobekken
		Valgkrets:	2	Mo
		Kirkesogn:	10030101	Mo
		Tettsted:	7631	Mo i Rana
Veiadresse:	Petter Dass gate 3, gatenr 1172 8624 Mo i Rana			
Veiadresse:	Sørlandsveien 55, gatenr 1231 8624 Mo i Rana			

Matrikkelopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Landbruk:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	15.10.1999	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 979,0 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Sammenslåing	Forretning:	01.12.2008	Avgiver	1833/20/567	-1 498,0
	Matrikkelført:	12.12.2008	Mottaker	1833/20/566	1 498,0
Grunneiendom fra feste	Forretning:	15.10.1999	Avgiver	1833/20/19/370	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1833/20/566	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	15.10.1999	Avgiver	1833/20/19	-481,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1833/20/566	481,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 5: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Petter Dass gate 3	H0101	Bolig	62,5	Kjøkken	3	1	
Petter Dass gate 3	H0102	Bolig	95,3	Kjøkken	3	2	
Petter Dass gate 3	H0201	Bolig	62,5	Kjøkken	3	1	
Petter Dass gate 3	H0202	Bolig	106,3	Kjøkken	4	2	
Petter Dass gate 3	H0301	Bolig	62,5	Kjøkken	3	1	
Petter Dass gate 3	H0302	Bolig	106,3	Kjøkken	4	2	
Petter Dass gate 3	H0401	Bolig	125,8	Kjøkken	5	2	
Petter Dass gate 3	H0402	Bolig	106,3	Kjøkken	4	2	

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	478,0	Rammetillatelse:	26.03.2009
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	869,0	Igangset.till.:	10.03.2010
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	16.11.2012
Oppvarming:		BRA totalt:	869,0	Midl. brukstil.:	09.12.2010
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	8
Bygningsnr:	300183505			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			111,0		111,0				
H01	2		188,0		188,0				
H02	2		190,0		190,0				
H03	2		190,0		190,0				
H04	2		190,0		190,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 5: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sørlandsveien 55	H0101	Bolig	62,5	Kjøkken	3	1	1
Sørlandsveien 55	H0102	Bolig	74,4	Kjøkken	3	2	2
Sørlandsveien 55	H0201	Bolig	62,5	Kjøkken	3	1	1
Sørlandsveien 55	H0202	Bolig	85,0	Kjøkken	4	2	2
Sørlandsveien 55	H0301	Bolig	121,6	Kjøkken	5	2	2
Sørlandsveien 55	H0302	Bolig	85,0	Kjøkken	4	2	2
Sørlandsveien 55	H0401	Bolig	85,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	206,0	Rammetillatelse:	26.03.2009
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	773,0	Igangset.till.:	10.03.2010
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	16.11.2012
Oppvarming:		BRA totalt:	773,0	Midl. brukstil.:	21.12.2010
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	7
Bygningsnr:	300183523			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			104,0		104,0				
H01	2		165,0		165,0				
H02	2		168,0		168,0				
H03	2		168,0		168,0				
H04	1		168,0		168,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Petter Dass gate 1	H0101	Bolig	95,3	Kjøkken	3	2	
Petter Dass gate 1	H0102	Bolig	62,5	Kjøkken	3	1	
Petter Dass gate 1	H0201	Bolig	106,3	Kjøkken	4	2	
Petter Dass gate 1	H0202	Bolig	62,5	Kjøkken	3	1	
Petter Dass gate 1	H0301	Bolig	106,3	Kjøkken	4	2	
Petter Dass gate 1	H0302	Bolig	62,5	Kjøkken	3	1	
Petter Dass gate 1	H0401	Bolig	81,4	Kjøkken	3	2	

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	478,0	Rammetillatelse:	26.03.2009
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	844,0	Igangset.till.:	10.03.2010
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	16.11.2012
Oppvarming:		BRA totalt:	844,0	Midl. brukstil.:	09.12.2010
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	7
Bygningsnr:	300183635			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			111,0		111,0				
H01	2		188,0		188,0				
H02	2		190,0		190,0				
H03	2		190,0		190,0				
H04	1		165,0		165,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 5: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	26.03.2009
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	10.03.2010
Energikilde:		BRA annet:	1 020,0	Ferdigattest:	16.11.2012
Oppvarming:		BRA totalt:	1 020,0	Midl. brukstil.:	09.12.2010
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300279774			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01				1 020,0	1 020,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 5:

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse						

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:		Bebygd areal:		Rammetillatelse:	02.09.1986
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	02.09.1989
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300209421			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Petter Dass gate 1
2. etasje

Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Petter Dass gate 1
2. etasje

Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Petter Dass gate 1

Nabolaget Stigerplatået/Mobekken - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Etablerere**
- **Familier med barn**
- **Enslige**

Offentlig transport

Mo stasjon Linje F7	5 min 0.4 km
Mo stasjon Linje 1, 2, 100, 200, 373	5 min 0.4 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll	16 min

Skoler

Lyngheim skole (1-7 kl.) 302 elever, 18 klasser	21 min 1.8 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.) 836 elever, 48 klasser	13 min 1.1 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan 1420 elever, 76 klasser	7 min 4 km

Ladepunkt for el-bil

Clarion Hotel Helma	2 min
Coop Domus, Mo i Rans	4 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

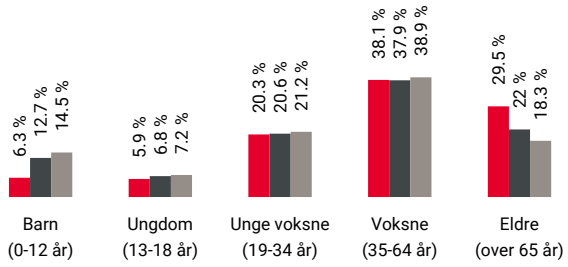
Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stigerplatået/Mobekken	768	439
Mo i Rana	19 063	9 434
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kirketunet barnehage (1-6 år) 44 barn, 2 avdelinger	4 min 0.4 km
Barnas hus (0-6 år) 32 barn, 2 avdelinger	12 min 1 km
Langnes barnehage (1-6 år) 54 barn, 4 avdelinger	16 min 1.3 km

Dagligvare

Coop Prix Mo I Rana	4 min
Bunnpris & Gourmet Mo Post i butikk, PostNord	4 min 0.4 km

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 sitatene 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 2023

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

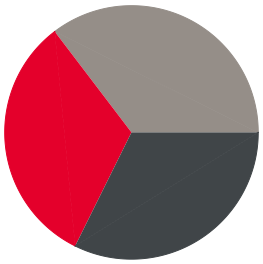
Gateparkering
Lett 84/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Sport

Moheia idrettspark Aktivitetshall, fotball	9 min 0.8 km
Rana ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	13 min 1.1 km
Feel24 Mo Sentrum AMFI	4 min
EasyFit Mo i Rana	6 min

Boligmasse

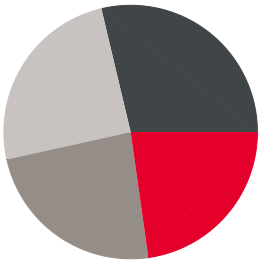


- 32% enebolig
- 32% blokk
- 35% annet

Varer/Tjenester

Moensenteret	4 min
Apotek 1 Smørøyet	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 23% i barnehagealder
- 29% 6-12 år
- 24% 13-15 år
- 25% 16-18 år

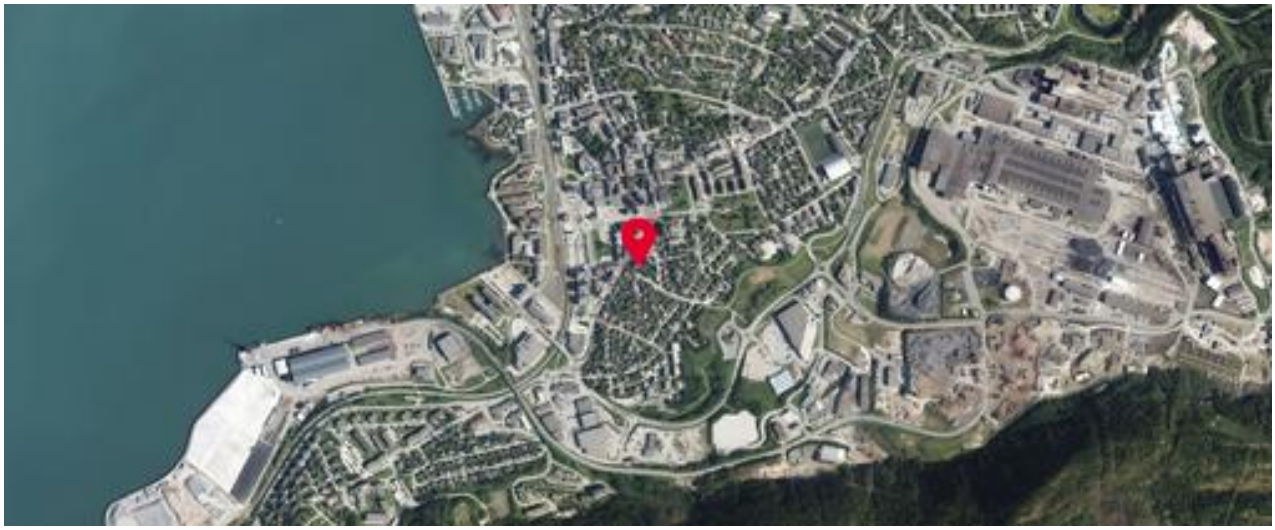
Familiesammensetning

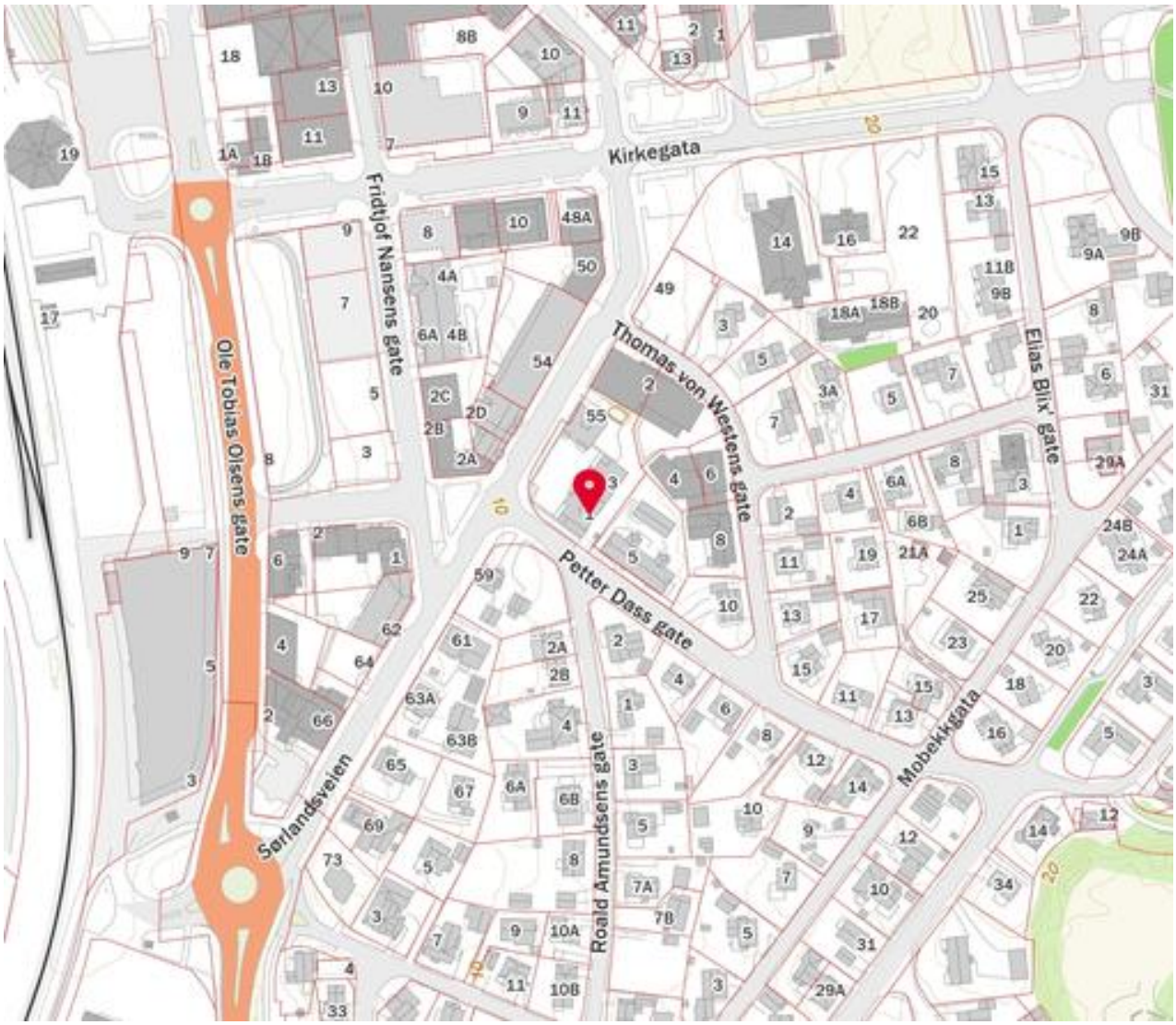
- Stigerplatået/Mobekken
- Mo i Rana
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	48%	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 sitatene 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 2023





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 sitatene 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 2023

aktiv.

Et hjem er mer enn vegger og tak.
Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

Ønsker du også å være med å bidra?
Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med

SOS BARNEBYER
Et trygt hjem for alle barn

etgodthjem.no

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (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 særskilt 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 TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 000
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 000
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 000

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Rettsområder du får hjelp med

- 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

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

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. PLUSS-dekningen 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 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renovert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse:
Petter Dass gate 1, 8624 Mo i Rana
Gnr. 20, bnr. 566, andelsnr. i Rana kommune

Oppdragsnummer:
106230029

Meglerforetak: Måehvie Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Tomi Christian Johansen

Telefon: 75 57 78 80
E-post: Tomi.Johansen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 14.03.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

NOTATER

Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre