



aktiv.

Revelheigata 14, 8610 MO I RANA

**Nydelig, påkostet 2/3-roms
andelsleilighet i 1.etg vendt mot
sør. Solrik og sentral beliggenhet!**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Tomi Christian Johansen

Mobil 416 01 710

E-post tomi.johansen@aktiv.no

Aktiv Mo i Rana

Nordahl Griegs gate 6, 8622 Mo i Rana . TLF. 75 57 78 80

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 424 590,-
Omkostn.: Kr 1 134,-
Total ink omk.: Kr 2 675 724,-
Felleskostn.: Kr 6 158,-
Selger: Oda Pauline Melkild

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1956
BRA-i/BRA Total 50/63 kvm
Tomtstr.: 10090 m²
Soverom: 1
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 21, bnr. 135
Andelsnr.: 93
Oppdragsnr.: 1802250007

Nydelig, påkostet 2/ 3-roms andelsleilighet i 1.etg vendt mot sør. Solrik og sentral beliggenhet!

Nydelig, påkostet 2/3-roms andelsleilighet i 1.etg vendt mot sør.

*Solrik og sentral beliggenhet!

*Leiligheten er betydelig renoverert i 2015

*Borettslaget har oppgradert flermannsboligen med nye vinduer, etterisolert med ca. 10 cm isolasjon i yttervegger og har montert ny bordkledning i 2017-2018.

*Romslig terrasse på ca. 11 m² med trapp ned til hage

*2 boder i kjeller + bod på felles loft

*Biloppstillingsplasser like ved inngangspartiet

*Ypperlig beliggenhet sentralt på nedre Gruben - Gangavstand til de fleste fasiliteter.

Noen endrer disse leilighetene fra å ha ett til to soverom.

Denne leiligheten kan enkelt omgjøres, da det må kun gjøres en lettere endring, ved å sette opp en lettvegg + dør.

Vel møtt på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	64
Nabolagsprofil	109
Budskjema	118

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 50 m²

BRA - e: 13 m²

BRA totalt: 63 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 13 m² Bod 1, Bod 2

1. etasje

BRA-i: 50 m² Gang, Bad, Soverom , Stue/spisestue, Kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 m² Terrasse/balkong

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 71 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Bod på loftet er målt til 8m² GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger:

Det foreligger ikke tegninger.

Lovlighet:

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger i Rana kommunes arkiver, det er derfor ikke mulig å vurdere

lovligheten av rominndelingen i denne boligen.

Ferdigattest:

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10090 m²

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Gruben, om lag 3,3 km fra sentrum av Mo i Rana. Eiendommen ligger i Revelheigata. Boligen har kort avstand fra kiosk, butikk, skole og restauranter. Eiendommen ligger med kort avstand til tur- og rekreasjonsmuligheter i Klokkerhagen elvepark både sommer og vinter. Sentrum av Mo m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kafeer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/arenaer, barnehager, skoler, høyskoler m.m.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en 1/4-part av en kryssdeltdelt firemannsbolig fra 1956, leiligheten ligger i 1. etasje.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Barnehage/Skole/Fritid

Gruben barneskole (1-7 kl.)

Revelheia barnehage (1-5 år)

Røverreiret barnehage (1-5 år)

Skolekrets

Gruben.

Offentlig kommunikasjon

Utsikten, Linje 1, 373

Bygningssakkyndig

Motakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Vinduer:

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass 2018.

Dører:

Dør til leiligheten: Kompakt finert ytterdør.

Balkongdør: Malt tredør med 2-lags isolertglassfelt fra 2018.

Dørene ble funksjonstestet (åpning/lukking) og fungerer tilfredsstillende.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse på ca. 11 m2 med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler.

Adkomst via dør fra stuen og hage.

Utvendige trapper:

Trapp av tre til terrassen.

Andre utvendige forhold:

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

2022

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Ifølge tidligere eiere. Brødrene dahl.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Nye rør og spyling av rør ifølge tidligere eiere.

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

Ja. Har vært veggedyr ifølge tidligere eier. Leil friskmeldt siden jeg før jeg tok over.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner

(f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Nytt el.anlegg.

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

Ja

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

Ja, kun av faglært. Bordkledning, vinduer og ny altan ifølge tidligere eier. Mobo.

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?

Ja. Har vært veggedyr ifølge tidligere eier.

Tilleggs kommentar

Boligen er slik den var da jeg overtok.

Innhold

Gang, Bad, Soverom , Stue/spisestue, Kjøkken, Bod 3

Standard

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 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Innvendig > Overflater

Gulv er tekket med laminat.

Vegger er tekket med tapet, malt trepanel og malte panelplater.

Himlinger er tekket med malt mdf-panel.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er fuktsvell i skjøtene på laminat gulvet i gangen.

Det er knirk i gulv i soverom og stue.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes.

Innvendig > Radon

Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Moderat til lav.

Takstingeniøren besitter ingen dokumentasjon om radonmåling.

Det er viktig å merke seg at radonkartet kun gir et estimat basert på geologiske forhold og tidligere målinger. Den eneste måten å få en nøyaktig vurdering av radonnivåene i en spesifikk bolig er å gjennomføre en radonmåling.

Vurdering av avvik:

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

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav"

aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted

Leiligheten har ett innvendig pipeløp av teglstein som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.

Leiligheten har ett fastmontert ildsted, ildstedet er fra 2017.

Rana kommune seksjon for brann og redning utførte den 29.03.2022 tilsyn med fyringsanlegg i Revelheigata 14, bruksenhet H0101.

Vurdering av avvik:

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket

Innvendig > Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte kompakte dører.

Vurdering av avvik:

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

Baddøren tar i terskel.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Baddøren bør justeres.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er ikke benyttet veggplater som er beregnet for våtrom i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Så lenge det benyttes dusjkabinett, vil det ikke være umiddelbar fare for skader. Selv om det benyttes dusjkabinett kreves det fuktsikre overflater i våtsonen, dette for at eventuelle lekkasjer og lignende ikke skal forårsake skader på konstruksjon. Ved eventuell fremtidig renovering, påse at våtrommet blir bygd etter en hver tid gjeldende krav til våtrom.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte profilerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri.

Belysning under overskap.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøøl/fryseskap. Integreert oppvaskmaskin, komfyr og koketopp.

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Stekeovnen er ikke festet til skroget.

Skapdør tar i stekeovn.

Komfyrvakt mangler deksel.

Konsekvens/tiltak

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Tiltak:

Stekeovnen bør festes tilstrekkelig til skroget.

Skapdøren bør justeres.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern.

Lufting av avløpsanlegget går ut over ta, stakepunkt plassert i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Utvendig > Utvendige trapper

Trapp av tre til terrassen.

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Nivåforskjeller på mer enn 0,5 meter må sikres med rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i leiligheten (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 25 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 25 mm.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimatet vil variere med tanke på hvilken løsning som benyttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges med riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med tilfredsstillende fall til sluk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ingen tettesjikt i våtsonen bak dusjen.

Rehabilitering av eldre soilsluk er ikke lenger en godkjent løsning.

Sluk uten vanntett forbindelse til golvmembranen, det vil si sluk uten klemring eller limflens, må byttes ut fordi det er stor sannsynlighet for lekkasje ved vannbelastning på gulvet.

Konsekvens/tiltak

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Generelt bør man unngå rørgjennomføringer i gulvet, men kan man ikke unngå det må membranen trekkes opp på avløpsrøret i en høyde minst 25 mm over tenkt vannspeil. Avstanden bør være minst 40 mm fra vegg. Dette for å sikre at membranarbeidene kan utføres på en sikker og god måte.

Overvåk tilstanden. Ved eventuell fremtidig renovering, påse at det blir utført godkjent løsning av tettesjikt rundt sluk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Leiligheten er betydelig renoveret i 2015 ihht. informasjon fra forrige eier. Borettslaget har oppgradert flermannsboligen med nye vinduer, etterisolert med ca. 10 cm isolasjon i yttervegger og har montert ny bordkledning i 2017-2018.

TV/Internett/Bredbånd

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.

Parkering

Parkering på oppstillingsplass utenfor boligen. Det er mulighet for å søke til borettslaget om garasje plass. Ta kontakt med borettslaget for ytterligere informasjon om garasje plass.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP563238

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom 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.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 250 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 518 616

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 074 462

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker: Kommunale avgifter, kabel-tv/bredbånd, strøm vaskemaskin, sikringsfond, utvendig forsikring/vedlikehold, forr.førsel, fellesstrøm m.m

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 158

Andel Fellesgjeld

Kr 424 590

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

22.01.2025

Andel fellesformue dato

22.01.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Utsikten Borettslag

Organisasjonsnummer

948127997

Andelsnummer

93

Om borettslaget

Utsikten borettslag består av 98 leiligheter.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 93717054960, Handelsbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 22.01.2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 58

Saldo per 22.01.2025: 45 440 305

Andel av saldo: 424 590

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2053)

Flytende rente

Innfrielse lån i DNB

Sikringsordning fellesgjeld

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.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i 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 av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Ved dyrehold skal brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det.

Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil

søknaden bli innvilget, jfr. § 5-11 fjerde ledd i borettslagsloven.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret.
Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling/
styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Helgeland Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 21, bruksnummer 135 i Rana kommune. Andelsnr. 93 i Utsikten
Borettslag med orgnr. 948127997

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger
eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1833/21/135:

03.08.1990 - Dokumentnr: 4853 - Erklæring/avtale

Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:1833 Gnr:21 Bnr:4 Fnr:46

20.10.2006 - Dokumentnr: 504576 - Festenummer gitt bruksnummer

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1833 Gnr:21 Bnr:4

20.10.2006 - Dokumentnr: 504576 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:1833 Gnr:21 Bnr:4 Fnr:46

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i Rana kommunes
arkiver.

Det foreligger ikke bygningstegninger i Rana kommunes arkiver.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i
plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er

søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

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

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

Regulerings og arealplaner

Området er regulert til boligbyggelse iht. reguleringsplan for "Gruben", plan-ID 3003. Ikrafttredelse 27.11.1957.

Adgang til 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.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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 eiendomsmeidler 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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi

av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 250 000 (Prisantydning)

424 590 (Andel av fellesgjeld)

2 674 590 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

7 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

10 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 674 590 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 682 490 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 685 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 134

Betalingsbetingelser

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.

Hvitvaskingsreglene

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tomi Christian Johansen
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
tomi.johansen@aktiv.no

Tlf: 416 01 710

Ansvarlig megler

Tomi Christian Johansen

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

tomi.johansen@aktiv.no

Tlf: 416 01 710

Måehvie Eiendomsmegling AS, Nordahl Griegs gate 6

8622 Mo i Rana

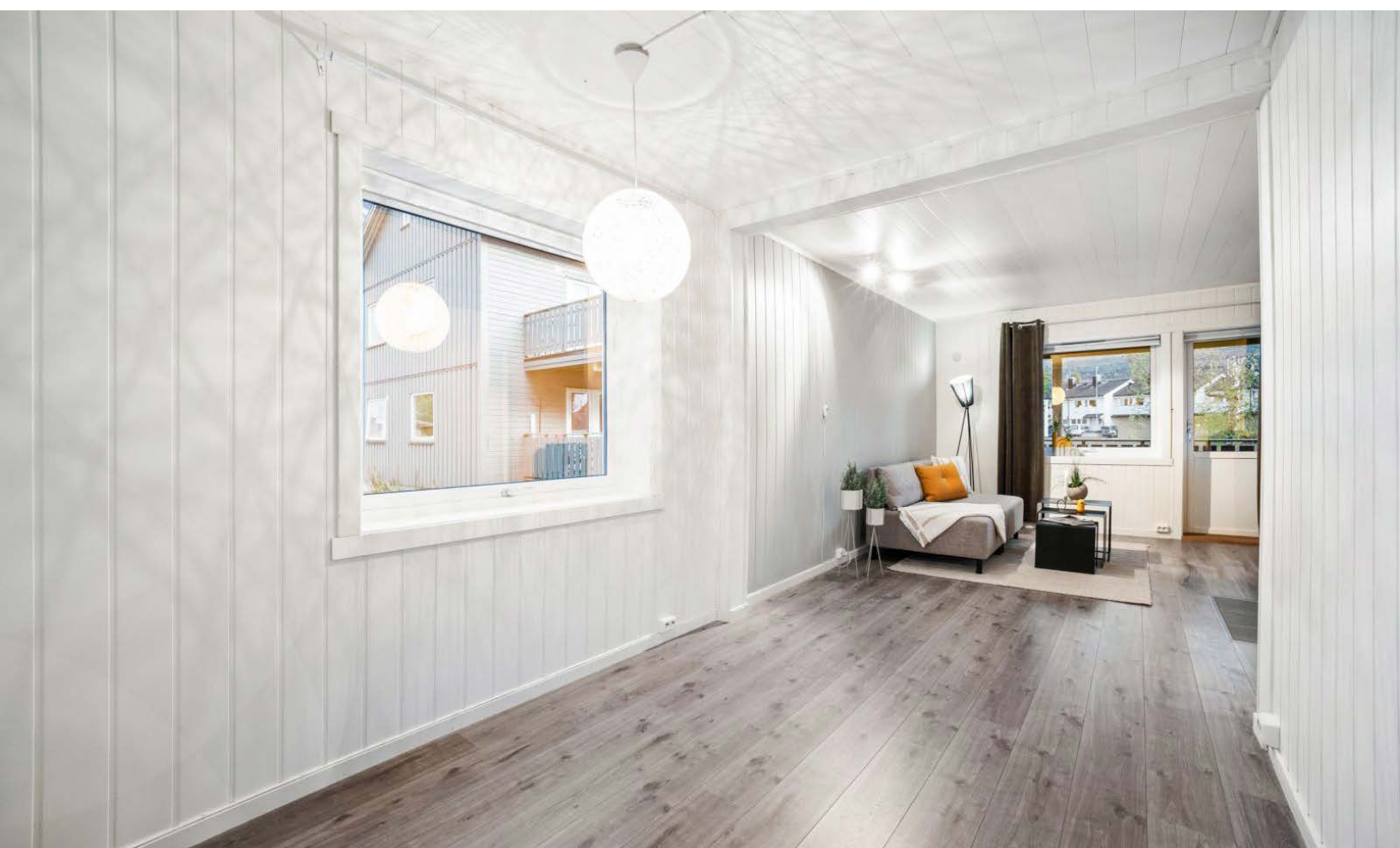
Tlf: 755 77 880

Salgsoppgavedato

07.02.2025









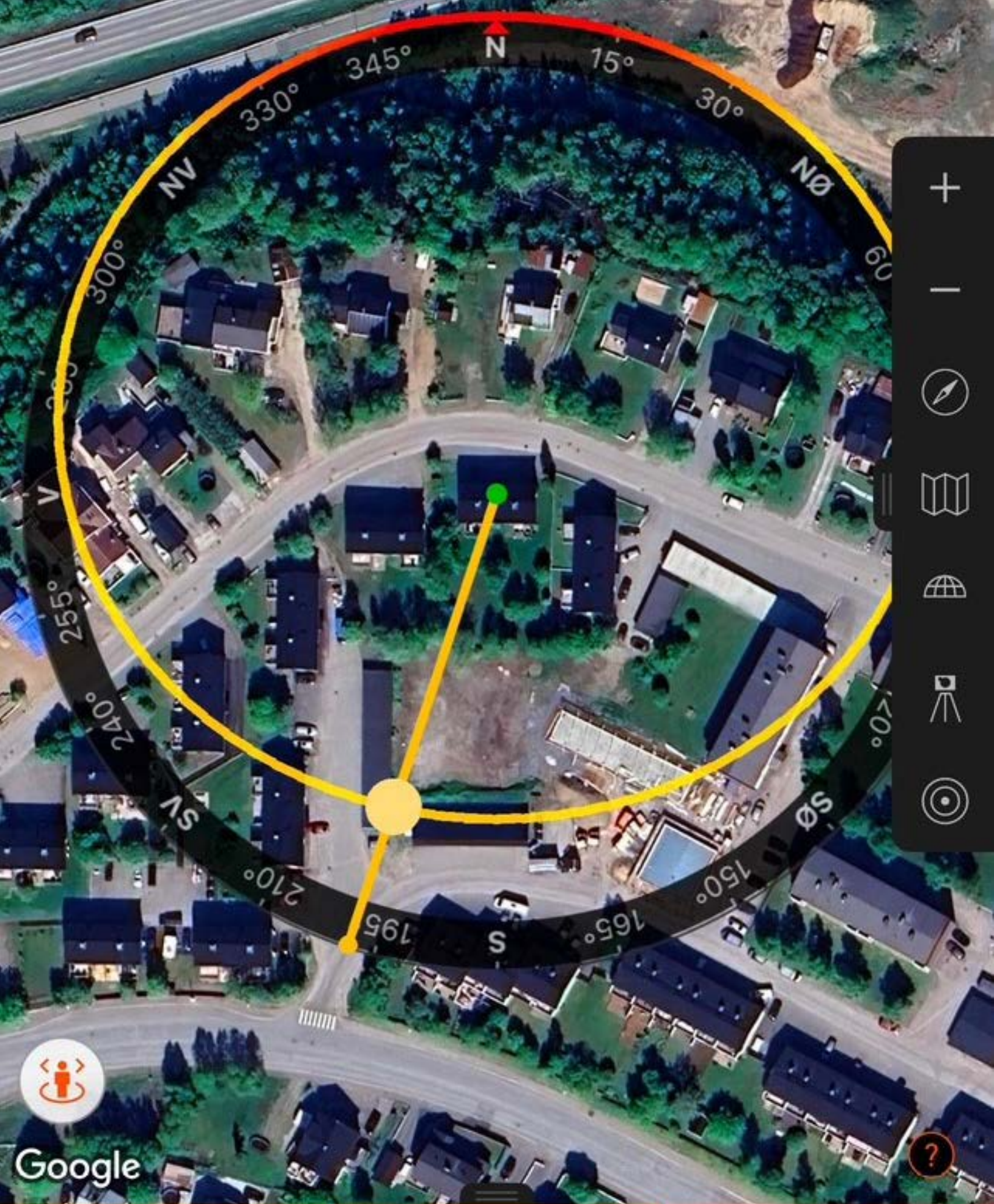

















Vedlegg

Tilstandsrapport

-  2-roms andelsleilighet
-  Revelheigata 14, 8610 MO I RANA
-  RANA kommune
-  gnr. 21, bnr. 135
-  Andelsnummer 93

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 29.01.2025

Rapportdato: 05.02.2025

Oppdragsnr.: 20914-3355

Referansenummer: DP4519

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Thomas Grindstrand Dikvold

Vår ref: Lars Emil Brattland



MO
TAKST



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Motakst AS

Motakst AS ble grunnlagt med formål om å bistå boligselgere / boligkjøpere over hele Helgeland, med trygge og troverdige tilstandsrapporter ved salg av bolig. Våre tilstandsrapporter tar for seg flere punkter enn hva Forskriften til avhendingsloven krever, dette betyr med andre ord at både kjøper og selger av boligen er svært godt ivaretatt. Dette minsker risikoen for at reklamasjoner og uønskede overraskelser skal oppstå etter overtagelsen av boligen. Vi har til sammen mange års erfaring fra byggebransjen, og er registrert Mesterbedrift. Vi har seks sertifiserte takstmenn og flere under utdanning som er registrert hos Norsk Takst. Motakst AS bistår også med verditakster i forbindelse med bank/refinansiering, forhåndstakster, byggelånskontroll, uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i nye boliger samt tegning og byggesøknad. Vi har i dag kontorer i Mo i Rana og Tromsø, men utfører oppdrag over hele Nord-Norge.

Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

2-roms andelseilighet

- Det foreligger ikke tegninger

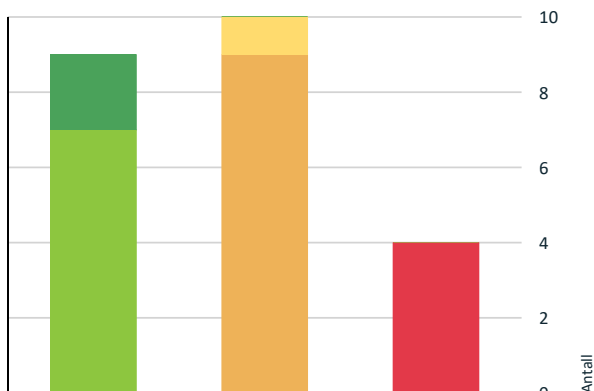
Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger i Rana kommunes arkiver, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av rominndelingen i denne boligen.

Ferdigattest:

- Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

Sammendrag av boligens tilstand

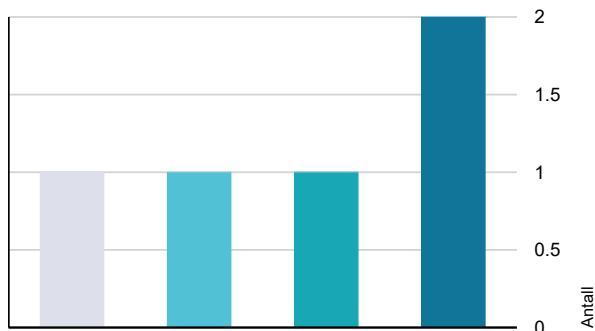
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

2-ROMS ANDELSLEILIGHET



Byggeår

1956

Kommentar

Ifølge tidligere salgs opplysninger.
Det foreligger ikke ferdigattest.

Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd av eier, og straks klargjort for salg/eierskifte.

Standard

Leiligheten holder normal standard.

Vedlikehold

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

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass 2018.
Vinduene ble funksjonstestet (åpning/lukking) og fungerer tilfredsstillende.

TG 1 Dører

Dør til leiligheten : Kompakt finert ytterdør.
Balkongdør: Malt tredør med 2-lags isolerglassfelt fra 2018.
Dørene ble funksjonstestet (åpning/lukking) og fungerer tilfredsstillende.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 11 m2 med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst via dør fra stuen og hage.

TG 3 Utvendige trapper

Trapp av tre til terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Nivåforskjeller på mer enn 0,5 meter må sikres med rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Andre utvendige forhold

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

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv er tekket med laminat.
Vegger er tekket med tapet, malt trepanel og malte panelplater.
Himlinger er tekket med malt mdf-panel.

Vurdering av avvik:

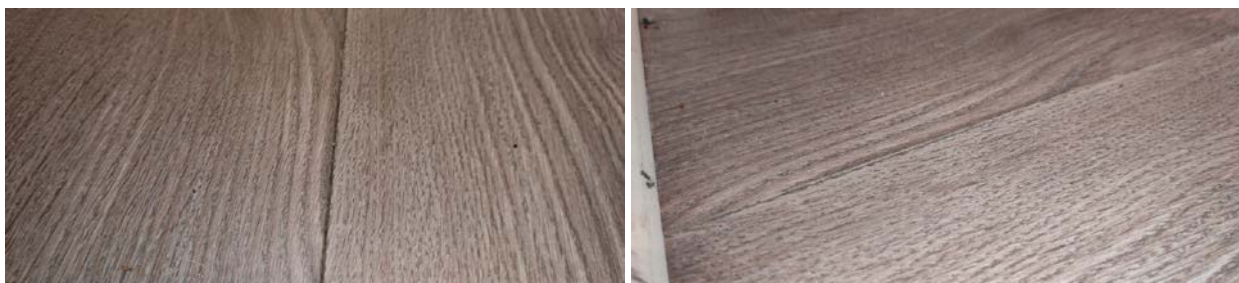
- Det er avvik:

Det er fuktsvell i skjøtene på laminat gulvet i gangen.
Det er knirk i gulv i soverom og stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes.



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i leiligheten (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 25 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 25 mm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.

Kostnadsestimatet vil variere med tanke på hvilken løsning som benyttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Radon

Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Moderat til lav.

Takstingeniøren besitter ingen dokumentasjon om radonmåling.

Det er viktig å merke seg at radonkartet kun gir et estimat basert på geologiske forhold og tidligere målinger. Den eneste måten å få en nøyaktig vurdering av radonnivåene i en spesifikk bolig er å gjennomføre en radonmåling.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Temakart - radon.

Pipe og ildsted

Leiligheten har ett innvendig pipeløp av teglstein som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.

Leiligheten har ett fastmontert ildsted, ildstedet er fra 2017.

Rana kommune seksjon for brann og redning utførte den 29.03.2022 tilsyn med fyringsanlegg i Revelheigata 14, bruksenhet H0101.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte kompakte dører.

Vurdering av avvik:

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

Baddøren tar i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baddøren bør justeres.



Andre innvendige forhold

Det bemerkes at det har blitt observert veggdyr i leiligheten, Rentokil har utført noen tiltak.

Oppsummering fra skaderapport:

Annet skadedyrfirma har behandlet enheten tre ganger tidligere, men grunnet resmitte fra nabo, har de ikke blitt kvitt veggedyrene. Nå er alle fire enhetene behandlet og/eller kontrollert.

Rentokil utførte varmebehandling av forsikringstakers enhet, 30.08.2022.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble oppusset i 2015.

Grane og Søreng AS har utført de elektriske arbeidene.

Brødrenedahl har utført rørarbeidene.

Det foreligger ingen dokumentasjon av utførelsen for våtrommet.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er teknet med malt trepanel.

Himling er teknet med malt trepanel.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er ikke benyttet veggplater som er beregnet for våtrom i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport

Så lenge det benyttes dusjkabinett, vil det ikke være umiddelbar fare for skader. Selv om det benyttes dusjkabinett kreves det fuktsikre overflater i våtsonen, dette for at eventuelle lekkasjer og lignende ikke skal forårsake skader på konstruksjon. Ved eventuell fremtidig renovering, påse at våtrommet blir bygd etter en hver tid gjeldende krav til våtrom.



1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv er tekket med flis.
Det ble fuktmålt ved befaring, og ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges med riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med tilfredsstillende fall til sluk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kontroll av fall mot sluk.



Kontroll av fall mot sluk.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Tilstandsrapport

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

Det er ingen tettesjikt i våtsonen bak dusjen.

Rehabilitering av eldre soilsluk er ikke lenger en godkjent løsning.

Sluk uten vanntett forbindelse til golvmembranen, det vil si sluk uten klemring eller limflens, må byttes ut fordi det er stor sannsynlighet for lekkasje ved vannbelastning på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). Generelt bør man unngå rørgjennomføringer i gulvet, men kan man ikke unngå det må membranen trekkes opp på avløpsrøret i en høyde minst 25 mm over tenkt vannspeil. Avstanden bør være minst 40 mm fra vegg. Dette for å sikre at membranarbeidene kan utføres på en sikker og god måte. Overvåk tilstanden. Ved eventuell fremtidig renovering, påse at det blir utført godkjent løsning av tettesjikt rundt sluk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjkabinett og gulvmontert toalett.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Funksjonstest av avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende kjøkken.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Fuktsøk:

Det ble og utført fuktsøk på gulvet i området rundt sluken, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte profilerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøl/frysescap. Integrert oppvaskmaskin, komfyr og koketopp. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Stekeovnen er ikke festet til skroget.

Skapdør tar i stekeovn.

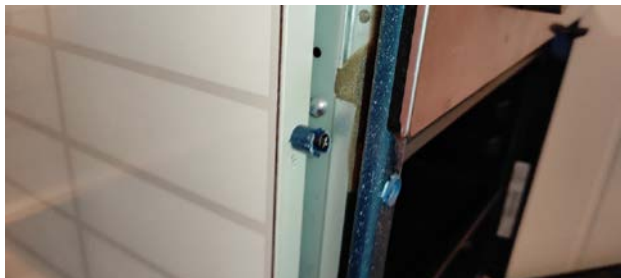
Komfyrvakt mangler deksel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Tiltak:

Stekeovnen bør festes tilstrekkelig til skroget.

Skapdøren bør justeres.



Kontroll av røropplegg.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av kobber.
Hovedstoppekran plassert i kjelleretasjen.
Tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern.
Lufting av avløpsanlegget går ut over ta, stakepunkt plassert i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og ventiler i vindu og periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 198 liter av merket Oso fra 2015 plassert i kjelleretasjen.
Den elektriske tilkoblingen er koblet i henhold til dagens forskrifter.

Tilstandsrapport



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer og måler plassert i felles trappeoppgang.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2015 I forbindelse med oppgradering av leiligheten.

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

Ukjent Det har ikke vært utført arbeid på el-anlegget i nåværende eiers eiertid.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det elektriske anlegget ble oppgradert i forbindelse med renoveringen.

Arbeidene ble utført av Grane og Søreng AS.

Samsvarserklæring er fremvist.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja Anlegget ble sist kontrollert: 07.04.2011

Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

Forfall neste kontroll: 2031.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Det er ikke gitt indikasjoner på at sikringer løses ut.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Anlegget er av relativt ny dato, og har utstedt samsvarserklæring.

NB:

Ved kjøp/salg anbefaler DLE kontroll av installasjon utført av installatørforetak. (NEK 405 EI kontroll i bolig).



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Andre tomteforhold

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

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

2-roms andelsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	50			50	11		50
Loft						8	8
Kjeller		13		13			13
SUM	50	13			11	8	71
SUM BRA	63						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang , Bad , Soverom , Stue/spisestue, Kjøkken		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod 1, Bod 2	

Kommentar

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger i Rana kommunes arkiver, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av rominndelingen i denne boligen.

Ferdigattest:

- Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms andelseilighet	50	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2025	Thomas Grindstrand Dikvold	Takstingeniør
	Anne Lise	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	21	135		0	10090.2 m ²	Kommunekart.com	Eiet

Adresse

Revelheigata 14

Hjemmelshaver

Utsikten Borettslag

Kommentar

Oppgitte tomteareal gjelder for hele borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/UTSIKTEN BORETTSLAG	948127997		Helgeland BBL	Melkild Oda Pauline

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
93	100	4 000	52 270 31.12.2022	424 590 22.01.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	2023	Samlet aksjekapital:		9 800
Omløpsmidler:		5 005 352	Samlet innskuddskapital:	484 200
Kortsiktig gjeld (-)	-	588 178	Langsiktig gjeld (+):	+ 46 075 378
Disponible midler:		4 417 174	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	46 559 578

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Gruben, om lag 3,3 km fra sentrum av Mo i Rana. Eiendommen ligger i Revelheigata. Boligen har kort avstand fra kiosk, butikk, skole og restauranter. Eiendommen ligger med kort avstand til tur- og rekreasjonsmuligheter i Klokkehagen elvepark både sommer og vinter. Sentrum av Mo m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kafeer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til boligbyggelse iht. reguleringsplan for "Gruben", plan-ID 3003. Ikrafttredelse 27.11.1957.

Om tomten

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

Kommuneplan

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

Takstmannen er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på andelen av betydning for kjøper.

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

Forkjøpsrett

Det er to måter å avklare forkjøpsrett på.

Forhåndsavklaring:

Ved forhåndsavklaring kunngjøres boligen før den er solgt, og de som er interessert i boligen må melde seg innen en gitt frist. Etter at bud er akseptert, avklares forkjøpsretten ved at MOBO henvender seg til de som har meldt interesse og spør om noen ønsker å benytte sin forkjøpsrett. Ved en slik henvendelse må det raskt, og med bindende virkning, tas stilling til om forkjøpsrett gjøres gjeldende.

Fastprisavklaring:

Ved fastprisavklaring er boligen solgt før den kunngjøres for våre medlemmer. Når boligen er kunngjort til fast pris, er melding om forkjøpsrett som er levert innen meldefrist forpliktende. Det er da plikt om å overta boligen hvis ingen med bedre ansiennitet har meldt seg innen meldefristen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en 1/4-part av en kryssdeltdelt firemannsbolig fra 1956, leiligheten ligger i 1. etasje. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Parkering

Parkering på oppstillingsplass utenfor boligen.

Det er mulighet for å søke til borettslaget om garasjeplass. Ta kontakt med borettslaget for ytterligere informasjon om garasjeplass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.02.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Grunnkart	27.01.2025	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	27.01.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	27.01.2025	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Ambita AS	30.01.2025	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er ikke utstedt ferdigattest for boligen.	Finnes ikke		Nei
Godkjente bygningstegninger		Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger av boligen.	Finnes ikke		Nei
Diverse samsvarserklæringer	05.10.2015	Samsvarserklæringer er fremvist.	Gjennomgått		Nei
Rentokil	30.08.2022	Rapport fra Rentokil.	Gjennomgått		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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt 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. Straktiltak 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.

PRISISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med

mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DP4519>

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

Veggedyr besiktigelse

Informasjon om skaden

Skadenummer

202204713

Kunde

Anette Aurora Herseth

Forsikringstaker / Kontaktperson

Anette Aurora Herseth

Kunde

tlf. 97760138

anette.herseth@gmail.com

Skadestedets adresse

Revelheigata 14

8610 MO I RANA

Skadedato

17.06.2022

Besiktigelsesdato**Ansvarlig tekniker**

Preben Bjørdal

4793872299

Type skadedyr

Veggedyr

Forventet behandlingstid / antall besøk

1-2 behandlinger/besøk

Aktivitetsnivå

Moderat

Årsak til aktivitet av skadedyr

Smitte fra andre enheter



Rentokil

Kundeansvar

Oppgaver

- Vasking/Støvsuging (Husk å kaste støvsugerposen!)
- Rydding /pakking
- Kasting
- Annet

Innen dato:**Oppgavedetaljer**

Personer til stede

Navn	Rolle	Tlf	E-post
Anette Aurora Herseth	Forsikringstaker	97760138	anette.herseth@gmail.com
Johnny Langfjell	Inspektør Rentokil	40037424	johnny.langfjell@rentokil-initial.com

Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt

Bygningstype	m ²	Bygningsår	Gjennomførte/planlagte oppgraderinger
Øvrig	52	1956	Totalrenovert 2015/2016

Øvrig informasjon:

Friemannsbolig

Beskrivelser

Kundens beskrivelse

Hvordan oppdaget kunde problemet?

Bitt av veggedyr, samt observasjoner av levende veggedyr.

Når oppdaget kunde problemet?

Desember 2021.

Annen relevant informasjon?

Befaring og behandling av Anticimex i desember 2021.

Inspektørens beskrivelse

Skadeutviklingstid (må begrunnes)

Estimert utviklingstid 8-9 måneder i den aktuelle enheten. Hvor lenge der har vært veggedyr i naboenheten er ikke kartlagt.

Skadeomfang

Skadeomfang

Hele boligen og mistanke om flere enheter

* Møbleringsgrad 1, 2 eller 3:

1. Lett møblert - minimalistisk, få gjenstander, normalt med tekstiler/klær.
2. Normalt møblert, en del mer gjenstander og tekstiler/tepper/klær osv.
3. Mye gjenstander, møbler, tekstiler/tepper/klær, nedsatt bevegesfrihet.

Rom	Møbleringsgrad	m ²
-----	----------------	----------------

Igangsatte tiltak ved påvisning av veggedyr

<p>Tiltak</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Tørkepulver lagt ut strategiske steder <input type="checkbox"/> Steamet seng <input type="checkbox"/> Seng/senger plassert på Climp up <input type="checkbox"/> Seng/senger trukket ut fra vegg <input checked="" type="checkbox"/> Annet (Spesifiser under) <p>Rentokil har utført varmebehandling av forsikringstakers boenhet.</p>	<p>Informasjon gitt kunde</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Gitt muntlig informasjon om hindring av spredning <input type="checkbox"/> Gitt skriftlig informasjon om hindring av spredning <input type="checkbox"/> Gitt informasjon om førstehjelp <input type="checkbox"/> Gitt generell informasjon om veggedyr <input checked="" type="checkbox"/> Videre fremdrift <p>Informasjon utlevert på annet språk??</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Ja (oppgi hvilket) <input checked="" type="checkbox"/> Nei
---	---

Er det forklart for kunde at han/hun plikter å følge de angitte anbefalingene for at bekjempelsen skal lykkes?

- Ja
 Nei

Dette for å garantere et godt resultat av bekjempelse. Avvik fra behandlingsplan vil kunne resultere i at man ikke lykkes med bekjempelsen.

Nabovarsel

Ja, utført i tilstrekkelig grad

Enhver som skal foreta skadedyrbekjempelse skal varsle personer som vil eller kan bli berørt av skadedyrbekjempelsen. Disse skal bli orientert om når tiltaket skal gjennomføres, hvilket bekjempelsesmiddel som skal brukes og om faresignaler og forholdsregler som må tas. Nabovarsel kan utelates dersom dette anses åpenbart unødvendig eller ikke er praktisk gjennomførbart.

Anbefalte tiltak

<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Steam, tørkepulver, stimulering med varme utføres på stedet <input type="checkbox"/> Varmebehandling av klær <input checked="" type="checkbox"/> Frys av innbo <input type="checkbox"/> Innbo som kastes, spesifiser hva og ca verdi på innboet <input checked="" type="checkbox"/> Annet (spesifiser under): <p>Kunde har selv fryst innbo.</p> <p>Behov for Co2 som aktivator?</p>	<p>Verdi av innbo som vurderes til kast:</p>
--	---

Igangsatte tiltak uten påvisning av veggedyr

<p>Tiltak</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Limtape festet på seng/sengeben (kunde beholder resten) <input type="checkbox"/> Flyttet senger ut fra vegg <input type="checkbox"/> Kunden utfører egne inspeksjoner etter skadedyrteknikerens veiledninger 	<p>Informasjon gitt kunde</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Gitt generell informasjon om veggedyr <input type="checkbox"/> Gitt informasjon til forsikringstaker om at evt. fangst varsles NHF
--	---

Substitusjonsprinsippet

Vurdering av substitusjonsprinsippet

Tiltak er vurdert til å være i henhold til substitusjonsprinsippet

Andre opplysninger og oppsummering

Annet skadedyrfirma har behandlet enheten tre ganger tidligere, men grunnet resmitte fra nabo, har de ikke blitt kvitt veggedyrene. Nå er alle fire enhetene behandlet og/eller kontrollert.

Rentokil utførte varmebehandling av forsikringstakers enhet, 30.08.2022.

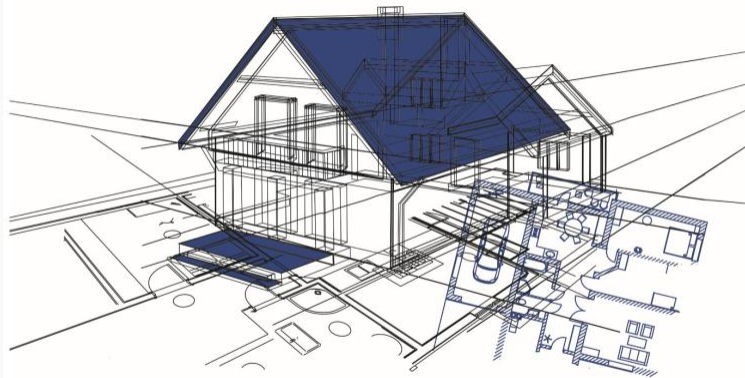
Tegn til skjulte/andre skader på bygning som ikke er omtalt i rekvisisjonen

Ikke vurdert.

Sikkerhetsforskrifter og endring av risiko

Sikrede har en generell plikt til å etterse og vedlikeholde forsikret eiendom. I tillegg kommer en spesiell plikt til å etterse yttertak, takbeslag, takrenner og nedløpsrør, våtrom og installasjoner for vann og avløp. Mangler skal utbedres uten ugrunnet opphold. Kryprom skal være tilgjengelig for inspeksjon. I krypkjeller skal det ikke lagres noe organisk materiale, f.eks. treverk. Sikrede plikter å følge de pålegg selskapet gir om vedlikehold og utbedring av mangler. Sikrede plikter å utbedre mangler. Utbedring av mangler i forhold til offentlige forskrifter skal utføres ved hjelp av kvalifiserte fagfolk.

Plantegning



Veggedyr (*Cimex lectularius*)

Veggedyret er rødbrunt og har en oval og sterkt flattrykt kroppsform. Voksne er 5-6 mm lange og 3 mm brede. Nymfene ligner de voksne, men de er mindre og lysere i fargen. Eggene er 1 mm lange og hvite. Når veggedyr suger blod, svulmer de opp og får en mørkere farge.

Veggedyr stikker vanligvis mennesker om natten og suger fortrinnsvis blod på steder som ikke er dekket av tøy. Et voksent veggedyr suger blod i 5-10 minutter. Etter måltidet kravler det raskt tilbake til gjemmestedet hvor fordøyelse, hudskifte og egglegging foregår. Her avlegger det også de karakteristiske brunsvarte ekskrementene. Ved jevnlig tilgang på mat suger veggedyrene blod ukentlig ved romtemperatur.

Det er stor individuell forskjell på menneskers følsomhet for veggedyrstikk. Noen får kraftige, kløende merker, mens andre får mindre eller ingen reaksjon. Reaksjonen på stikk kan komme umiddelbart eller etter noe tid. Ved gjentatte stikkepisoder vil reaksjonen kunne komme raskere og bli sterkere.

Veggedyr spres med reisebagasje, transport av brukte møbler, annet innbo og brukt sengetøy. Arten forekommer gjerne på steder hvor det er stor gjennomtrekk av mennesker, som hotell, campinghytter, ungdomsherberger og studenthjem. Herfra transporteres veggedyrene gjerne med til nye overnattingssteder eller private hjem. Når veggedyret først har etablert seg i et rom, kan det på egenhånd spre seg til flere rom eller andre leiligheter i samme bygning.

Tilbakemelding

Vi ønsker veldig gjerne din tilbakemelding.

På en skala fra 1-6, hvor karakter 6 er meget godt fornøyd. Hvor fornøyd er du med jobben vi har gjort hos deg?

Send en SMS til 2002 med kodeord: Nokas + din karakter (1-6)

Alternativt logger du deg på nokas-skadedyr.no/feedback for å si din mening

Bilder av skadestedet



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mo i Rana	
Oppdragsnr.	
1802250007	
Selger 1 navn	
Oda Pauline Melkild	
Gateadresse	
Revelheigata 14	
Poststed	Postnr
MO I RANA	8610
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Mobo
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1802250007

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

Initialer selger: OPM

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ifølge tidligere eiere.
Arbeid utført av	Brødrene dahl

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nye rør og spyling av rør ifølge tidligere eiere
Arbeid utført av	Brødrene dahl

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

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	Har vært veggedyr ifølge tidligere eier. Leil friskmeldt siden jeg før jeg tok over
-------------	---

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nytt el.anlegg
Arbeid utført av	Brødrene dahl , Grane og søreng ifølge tidligere eier

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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, tømmerarbeid 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

Bordkledning, vinduer og ny altan ifølge tidligere eier

Arbeid utført av

Mobo

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

Har vært veggedyr ifølge tidligere eier

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Boligen er slik den var da jeg overtok.

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oda Pauline Melkild	182d9aa1a512d4f8d0497da a3aac9ffeaaa9443c	31.01.2025 19:26:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1802250007

- 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>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kristin Simonsen

Dato utkjrt: 22.01.25 Side 1 av 2

Utsikten borettslag	V ³ r ref.: 13/93	Fjdselsdato eier: 29.03.1994
Revelheigata 14	Type: Borettslag tilknyttet	
8610 MO IRANA	Eiere: Oda Melkild	
Organisasjonsnr: 948 127 997	Andelsnr: 093	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	6 158	
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader: Fellesutgifter		6 158

Sikring mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS org.nr. 998102391 fra 01.01.2013. Oppsigelse fjrr 1.des med virkning fra kommende ³ rsskifte.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.02.2025	Tot. utg. i kr.: 6 436	
Felleskostnader: Fellesutgifter		6 436

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n): 424 590	Gjeld siste ³ rsoppg.: 423 483
Klient ajourf. l ³ n: 45 440 305	Klient gj. s. ³ rsoppg.: 46 075 378

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 93717054960, HandelsbankenAnnuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 22.01.2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 58

Saldo per 22.01.2025: 45 440 305

Andel av saldo: 424 590

Fjrrste termin/fjrrste avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2053)

Flytende rente

Innfrielse l³ n i DNB

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler: Forkjrrpsrett for MOBO medlemmer, Regler om husdyr.

Styreleder: Bjrrm S kjerven Borkvik

Adresse: Storsteinmoen 12

Postnr/-sted: 8618 MO IRANA

Telefon: Mob.: 40490906, P riv.: 40490906

E-post: utsiktenbl@gmail.com

6: Ligning - 2022

Annen formue: 52 270	Gjeld: 443 127	Andre inntekter: 698
	Utgifter: 11 537	

7: P³ lydende

P ³ lydende: 100	Opprinnelig innskudd: 4 000
Andelsnr: 093	Partialobligasjonsnr: 093

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1956G³ rds/bruksnr: 21/135

Bygningstype: 4-mannsbolig

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 10090

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Polisenr: SP563238

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 01.01.1956	SSBnr: H0101
Etasje: 1	Oppvarmingstype: Uspesifisert
Heis: Nei	
Parkeringstype: Uspesifisert parkering ()	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kristin Simonsen

Dato utkjrt: 22.01.25 Side 2 av 2

Utsikten borettslag	V ³ r ref.:	13/93	Fjdselsdato eier:	29.03.1994
Revelheigata 14	Type:	Borettslag tilknyttet		
8610 MO IRANA	Eiere:	Oda Melkild		
Organisasjonsnr:	948 127 997			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

System ³ s:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2
Livslp standard:	Nei	Kategori:	2 roms i 4m bolig
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseiere i borettslaget 2 - Felles ansiennitet 2 - Medlem i Helgeland BBL		

Fasiliteter:

Kabel-TV: Signal Bredb³ nd AS - Altibox-avtale. Dekoder frlger leilighet ved salg, selger m³ si opp sin tilknytning ved flytting. Ny beboer m³ betale kr 500 for tilknytning Signal Bredb³ nd.

Ved utflytting: Husk ³ minne selger p³ at eiendeler i fellesareal m³ fjernes.

Garasje/motorvarmer tildeles etter ventelisteansiennitet

Ordensregler for Utsikten borettslag

1. Formål og omfang

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

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

Dersom boligselskapet, gjennom styret utarbeidet særlige regler for parkering, garasjer, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene. Disse gjøres tilgjengelig på portal og i papirutgave(moborana.portal.bbl.no/)

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 22:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 22:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- Klipping av plen og vedlikehold av utvendig areal i tilknytning til bolig. Hageavfall deponeres ved hageavfallsanlegg eller på anvist plass.
- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- Rydde snø ved behov og der maskiner/brøytemannskap ikke har tilkomst.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, eller lignende i boligen.
- Risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer, der det kan være til sjenanse for andre andelseiere.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller lignende. Beboer står ansvarlig for å fjerne snø og is balkong.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

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

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Avfall pakkes og sorteres i henhold til prosedyrer fra HAF. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene, eller lager i fellesareal. Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall.

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

5. Kjøring og parkering

Oppstillingsplasser i tilknytning til boenhet benyttes. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes.

Ikke registrerte kjøretøy skal ikke parkeres/oppbevares i borettslaget. Styret kan gi dispens for kortere perioder. Eventuell fjerning utføres for andelseiers regning.

Ved etablering av elbillader skal plassering avklares med styret.

6. Dyrehold

Ved dyrehold skal brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget, jfr. § 5-11 fjerde ledd i borettslagsloven.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling/styret.

7. Brannvern

Beboere skal ha røykvarsler slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernutstyr i fellesareal eller håndslukker, må dette umiddelbart meldes til styret/vaktmester.

8. Bruksoverlating / fraflytting

Bruksoverlating skal søkes styret i henhold til vedtektene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen. Ved fraflytting skal boder og fellesarealer på loft og i kjeller tømmes for eiendeler. Hvis ikke, vil borettslaget besørge dette for andelseiers regning.

9. Brudd på ordensreglene

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

VEDTEKTER

For Utsikten borettslag org nr. 948 127 997

tilknyttet AL Mo og Omegn boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18.01.57, sist endret i generalforsamling den 06.04.22.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og

himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l. Ved stort snøfall har andelseier ansvar for å få foretatt måking av tak på boligen og tildelt garasje.

(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.

(8) Ved oppgradering fra soil-sluk til slukløsning i henhold til sist gjeldende teknisk forskrift, kompenserer borettslaget andelseier med fast sats kr 4.000,-. Dette gjøres under forutsetning at arbeidet utføres av godkjent firma. Sats utbetales etter at dokumentasjon på arbeid foreligger.

(9) Ved skifte av varmtvannsbereder pga. alder, 30 år og eldre kan styret gi tilskudd til andelseier på kr 4.000,-. Dette forutsetter at beredere plasseres i kjeller ved skifte. Ved flytting av bereder til kjeller gis et tilskudd på kr 2.000,-. Behov for skifte som kan gi støtte, skal godkjennes av styret i forkant.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og

utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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 med 1 til 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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



Rana kommune

Postadresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

E-post: postmottak@rana.kommune.no

Dato: 28.01.2025

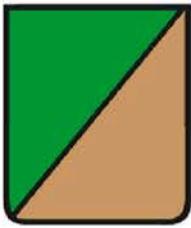
MEGLEROPPLYSNINGER

Manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Gnr:	21	Bnr:	135	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Revelheigata 14, 8610 MO I RANA						

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.





Rana kommune

Postadresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

E-post: postmottak@rana.kommune.no

Dato: 05.08.2022

MEGLEROPPLYSNINGER

Manglende bygningstegninger

Gnr:	21	Bnr:	135	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Revelheigata 14, 8610 MO I RANA						

Det foreligger ikke bygningstegninger i våre arkiver.



TIL ANDELSEIERNE I UTSIKTEN BORETTSLAG



*Det ekkje alltid det går
Sånn som du hadde tenkt
Det ekkje alltid du når
Den ferga du kunne ha trengt...*

Kari Bremnes

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

**onsdag 3.april 2024
Kl.18.00 på Scandic Meyergården hotel**

INNHold :

- Saksliste
- Årsrapport
- Årsregnskap 2023 m/noter
- Revisjonsberetning

Innkalling til generalforsamling i Utsikten borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling onsdag 03.04.2024 18:00 i Meyergården hotel

Til behandling foreligger følgende saker

1 Konstituering

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

2 Informasjon fra styret / årsrapport

3 Årsregnskap 2023 med revisors beretning

4 Innkomne saker

- 4.1 Vedtektsendring - styret, pkt 8-1. Økning av antall medlemmer fra 3 til 5
- 4.2 Mistillit til sittende styre

5 Stuevindu

6 Valg i henhold til vedtekter

- 6.1 Styreleder for 2 år
- 6.2 Styremedlem for 2 år
- 6.3 Varamedlem for 1 år
- 6.4 Valgkomite for 1 år
- 6.5 Delegerte til MOBO's generalforsamling med varadelegerte

7 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

18.03.2024
Utsikten borettslag

Bjørn Skjerven Borkvik
Styreleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

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

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Forslag til vedtak: Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2023 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Innkomne saker

4.1 Vedtektsendring - styret, pkt 8-1. Økning av antall medlemmer fra 3 til 5

Innmeldt sak fra andelseier Line Andreassen

Begrunnelse: Helt siden styret ble redusert fra fem til tre har det ofte vært problemer med å få svar på mailer sendt til styret. Det kan gå uker og til og med måneder før man får svar, og det må gjerne sendes flere mailer for å purre på styret. Opplever også at med det styret som sitter i dag, det samme som har sittet helt siden de gikk fra fem til tre, ikke tar 'små' saker seriøst, eller er villige til å gjøre noe særlig med de.

Med 'små' saker mener jeg ikke uvesentlige saker, men saker som er viktige for hver enkelt beboer. Enkelt vedlikehold for eksempel. Disse virker det som ikke prioriteres av dette styret. Begrunnelse for min mening om dette er manglende svar, sene svar, og at det i noen tilfeller faktisk kan gå to-tre år før man får hjelp. Styret har lønn for jobben sin, betalt av fellesskapet, men jeg har likevel opplevd flere ganger at de ikke gjør deler av jobben sin. Dette skjer ikke hver gang, men er oftere blitt regelen heller enn unntaket.

Andelseier foreslår å øke antall styremedlemmer fra dagens antall som er 3 styremedlemmer til 5 medlemmer.

Styrets innstilling: Styret foreslår for generalforsamlingen at dagens

styresammensetning på tre personer opprettholdes etter gjeldende vedtekter.

4.2 Mistillit til sittende styre

Innmeldt sak fra andelseier Line Andreassen

Vi er et stort borettslag, 98 boenheter, og det at vi kun har tre styremedlemmer som tar avgjørelser mener jeg er feil. Det bør være flere som har noe å si, flere meninger å lytte til, og flere til å ta seg tid til beboerne.

Av disse grunnene mener jeg styret vi har i dag fungerer dårlig. Ikke bare i forhold til antall styremedlemmer, men også de som nå sitter der, og ber om en utskifting så langt det lar seg gjøre.

Mener også at selv om det ikke er et krav, så er det en stor fordel at en som er leder i et borettslag også bor der selv. Slik er det ikke nå lenger.

Styrets innstilling: Styret har behandlet saken og finner ikke grunnlag for mistilliten. Styret legger fram saken for generalforsamlingen med forslag om at saken avvises.

5. Stuevindu

Innmeldt sak av andelseier Hildegunn Aspelund

Bytte av stuevindu ved altan . Skulle bestilles nytt sommer/høsten 2023,men er fortsatt ikke skiftet . Når blir dette gjort?

Forslag til vedtak: At det blir skiftet.

Styrets innstilling: Saken er registret under vedlikeholdsbehov.

6. Valg i henhold til vedtekter

6.1 Styreleder for 2 år

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg er:
Karina Solheim

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg er:

Hege Elin Mikkelsen

Kristian Nilsen

Terje Helge Olsen

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg er:

Thor Arne Varem

Kristian Nilsen

6.5 Delegerte til MOBO's generalforsamling med varadelegerte

Generalforsamlingen kan velge 2 delegater og 2 varadelegater. Valg kan foretas blant

alle andelseiere i borettslaget.

7. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden

Forslag til vedtak: Styres instilling er at honoraret fra foregående år økes iht gjennereell lønns og prisvekst på 5%.

Det er budsjettert for.

Årsrapport Utsikten borettslag 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Bjørn Skjerven Borkvik
Styremedlem, Karina Solheim
Styremedlem, Tore Lein
Varamedlem styre, Hege Elin Mikkeltborg
Varamedlem styre, Terje Helge Olsen
Varamedlem styre, Kristian Nilsen

Som det vises av oversikten består styret av 2 menn og 1 kvinne.

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

Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

Styret har vært aktivt med en rekke tiltak og vedlikeholdsarbeider i denne perioden. Det er blant utførte arbeider er oppgraderinger av lys og elektriske installasjoner flere adresse, samt utskifting av automatsikringer og porter i garasjerekke. Det er gjennomført branniltak etter avvik fra feier, inkludert utskifting av feieluker og innstøping for bedre sikkerhet rundt piper.

Koordinering og oppfølging av maling av flere bygninger har også vært en viktig del av styrets arbeid, samt tiltak for å utbedre skadedyrproblematikk i en andel.

Styret har håndtert mindre løpende saker som avløpsproblemer, frosne vannledninger og justeringer av ytterdører, bytte av belegg, utbedring av rekkverker, inngangspartier, ect. Videre har det vært en kontinuerlig dialog med brøytemannskaper for å tilstrebe en bedre brøyting innenfor økonomisk fornuftige rammer.

Styre har reforhandling av bank- og renteavtaler som førte til bytte av bank fra DNB til Handelsbanken, et arbeid som resultert i betydelige innsparinger på rentekostnadene.

Forberedende arbeider er påbegynt for utskifting av alle røykvarslere i fellesarealene, planlagt til å skje mellom 2024 og 2025.

Styret vil legge frem ytterligere detaljer om sin aktivitet på generalforsamlingen.

Lagets drift og økonomi

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

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisnr. SP563238.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Mo i Rana, 18.03.2024

For Styret i Utsikten borettslag

Bjørn Skjerven Borkvik
Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2023 Utsikten borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		7 200 936	6 595 288	7 200 943	7 847 743
Leieinntekt garasjer/parkering		121 510	130 050	128 100	152 100
Andre leieinntekter		5 040	4 752	2 250	2 250
Strømgifter		16 200	16 200	27 600	27 600
Andre inntekter		0	45 000	0	0
Sum inntekter		7 343 686	6 791 290	7 358 893	8 029 693
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	7 497	6 630	17 040	17 040
Styre honorar	2	147 000	130 000	135 000	141 750
Revisjonshonorar	3	6 775	4 900	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		245 259	245 281	241 500	241 500
HMS-lisens		5 074	5 188	6 000	6 000
Fakturerte vaktmestertjenester		1 308	0	100 000	100 000
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		2 944	1 569	11 500	11 500
Kontingent boligbyggelag		44 000	44 000	42 400	42 400
Drift/vedlikehold	4	1 976 406	3 170 725	780 000	780 000
Drift/vedlikehold garasjer og motorvarmere	4	119 683	0	20 000	20 000
Kabel-tv/internett		610 620	704 424	704 424	704 424
Forsikringer	5	404 975	381 688	404 975	350 312
Kommunale avgifter		1 717 524	1 384 112	1 659 829	1 916 881
Fellesstrøm		128 070	81 926	143 000	143 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		13 338	2 404	10 000	10 000
Kontorrekvisita, trykksaker		2 733	5 484	5 550	5 550
Telefon og porto		5 583	6 064	4 000	4 000
Drift maskiner		1 279	2 194	1 000	1 000
Andre driftskostnader	6	73 540	42 693	29 000	29 000
Avskrivninger	7	72 510	43 514	0	0
Sum kostnader		5 586 117	6 262 796	4 321 218	4 530 357
DRIFTSRESULTAT		1 757 569	528 494	3 037 675	3 499 336
FINANSINNTEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		218 628	74 072	11 000	11 000
Rentekostnader		2 229 884	1 223 699	1 903 190	2 790 550
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		-2 011 256	-1 149 627	-1 892 190	-2 779 550
RESULTAT		-253 687	-621 133	1 145 485	719 786
Overført udekket tap		-253 687	-621 133	0	0

Balanse 2023 Utsikten borettslag orgnr: 948 127 997

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt		1 839 766	1 839 766
Bygninger		4 595 235	4 579 688
Garasjer		108 419	108 419
Carporter/Parkering/vei/molo		93 270	93 270
Andre fellesanlegg		307 491	376 001
Andre anleggsmidler		26 333	30 333
Sum varige driftsmidler	7	6 970 515	7 027 478
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		6 970 515	7 027 478
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Husleierestanse		15 578	93 909
Periodisering kostnader		350 312	404 975
Kundefordringer		172	45 000
Andre fordringer		0	45 000
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	8	4 639 290	5 538 803
Sum omløpsmidler		5 005 352	6 127 687
SUM EIENDELER		11 975 867	13 155 165

Balanse 2023 Utsikten borettslag orgnr: 948 127 997

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		9 800	9 800
Udekket tap		-35 181 690	-34 928 003
Sum egenkapital	9	-35 171 890	-34 918 203
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	10	46 075 378	47 001 127
Borettsinnskudd	11	484 200	484 200
Sum langsiktig gjeld		46 559 578	47 485 327
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		57 468	40 534
Mellomregning		63	54
Leverandørgjeld		506 180	537 537
Påløpte renter		21 207	9 915
Annen kortsiktig gjeld		3 260	0
Sum kortsiktig gjeld		588 178	588 040
Sum gjeld		47 147 757	48 073 367
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 975 867	13 155 165
Pantstillelser	12	46 559 578	47 485 327

Utsikten borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Bjørn Skjerven Borkvik
Styreleder

Tore Lein
Styremedlem

Karina Solheim
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Inntektsføring

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

Anleggsmidler

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

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for påkostninger.

Fordringer

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

Verdsettelse tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Note 1 - Personalkostnader

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	7 497	6 630
Sum	7 497	6 630

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 2 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 147 000,- herav til styrets leder kr 75 000,-. Kr 15 000,- av honoraret til styret er for utført HMS/internkontroll, herav kr 10 000,- til styreleder.

Note 3 - Revisjon

	2023	2022
6700 Revisjon	6 775	4 900
Sum	6 775	4 900

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Drift/vedlikehold

	2023	2022
6601 Drift/vedlikehold bygg	294 453	83 918
6602 Drift/vedlikehold VVS	64 771	19 172
6603 Drift/vedlikehold elektro	19 764	6 037
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	110 464	166 225
6605 Snørydding/strøing	174 838	209 869
6630 Egenandel forsikringskader	10 000	0
6641 Renoveringsprosjekt	1 117 713	2 678 633
6644 Drenering	184 405	0
6645 Skadesak Storgata 1	0	6 871
6607 Drift/vedlikehold garasjer	119 683	0
Sum	2 096 089	3 170 725

Drift/vedlikehold

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

Note 5 - Forsikringer

	2023	2022
7500 Forsikringspremier	404 975	381 688
Sum	404 975	381 688

Borettslagenes Sikringsordning

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6390 Andre driftskostnader	7 907	3 401
6490 Containerleie, tømming	3 724	21 307
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	4 695	0
7720 Generalforsamling	8 859	7 946
7740 Kurs for tillitsvalgte i brl	0	6 600
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	3 355	3 439
7790 Andre kostnader/øreavrundinger	45 000	0
Sum	73 540	42 693

Note 7 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk.kost	Regnsk.verdi 01.01	Til-/avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12	Ansk.år
Tomt	1 839 766	1 839 766	0	0	1 839 766	2006-2008
Bygninger	4 579 688	4 579 688	0	0	4 579 688	1956/2008
Redskapsbod	15 547	0	15 547	0	15 547	2023
Garasjer	108 419	108 419	0	0	108 419	1956
Park,plasser/gårdsplass	93 270	93 270	0	0	93 270	2022
Miljøstasjon	250 165	173 031	0	25 016	148 015	2019
Ball-/lekeplass	217 468	202 970	0	43 493	159 476	2022
Traktorklipper	40 000	30 333	0	4 000	26 333	2020
Sum varige driftsmidler	7 144 323	7 027 477	15 547	72 509	6 970 514	

Bygninger, avskrivning

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

Tomt

Tomten er kjøpt for kr 1 839 766,- i 2006-2008.

Note 8 - Bankinnskudd

	2023	2022
1920 Driftskonto 5387.05.21657	4 639 290	5 538 803
Sum	4 639 290	5 538 803

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

Note 9 - Egenkapital

	2023	2022
Andelskapital	9 800	9 800
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-34 928 003	-34 306 869
Årets resultat	-253 687	-621 133
Sum egenkapital pr. 31.12.	-35 171 890	-34 918 203

Negativ egenkapital - verdi bygninger

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

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 98.

Note 10 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Konv.byggelån til vedlikehold	Vedlikehold	Vedlikehold, refinansiering	Konvertering byggelån
Lånenummer:	16362736718	12132767260	12300107115	16365863125
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2016	2010	2022
Rentesats:	5.60 %	5.60 %	5.60 %	5.60 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	22.02.2024	22.02.2024	22.02.2024	22.02.2024
Opprinnelig lånebeløp:	17 000 000	5 000 000	10 500 000	20 000 000
Lånesaldo 01.01:	15 966 022	4 173 287	7 083 939	19 777 879
Avdrag i perioden:	274 618	94 891	258 205	298 035
Lånesaldo 31.12:	15 691 405	4 078 395	6 825 734	19 479 844

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132767260	2	46 199	92 398
	16	46 023	736 368
	8	45 466	363 728
	20	42 652	853 040
	16	42 124	673 984
	24	38 108	914 592
	12	37 024	444 288
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12300107115	2	77 320	154 640
	16	77 025	1 232 400
	8	76 093	608 744
	20	71 383	1 427 660
	16	70 500	1 128 000
	24	63 779	1 530 696
	12	61 964	743 568
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362736718	2	177 748	355 496
	16	177 071	2 833 136
	8	174 928	1 399 424
	20	164 101	3 282 020
	16	162 071	2 593 136
	24	146 619	3 518 856
	12	142 446	1 709 352
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365863125	2	220 662	441 324
	16	219 822	3 517 152
	8	217 161	1 737 288
	20	203 720	4 074 400
	16	201 200	3 219 200

Pantegjeld

24	182 018	4 368 432
12	176 837	2 122 044

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

Note 11 - Borettsinnskudd

	2023	2022
2250 Borettsinnskudd	484 200	484 200
Sum	484 200	484 200

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler kr 6 636 690,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld som utgjør kr 46 559 578,- pr. 31.12.

Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	5 539 647	928 938
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-253 687	-621 133
Tilbakeføring avskrivninger	72 510	43 514
Avdrag langsiktige lån	-925 749	-14 710 837
Påkostninger	-15 547	-310 738
Opptak av langsiktig gjeld	0	20 209 903
B. Årets endring disponible midler	-1 122 473	4 610 709
C. Disponible midler	4 417 174	5 539 647
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	5 005 352	6 127 687
Kortsiktig gjeld	-588 178	-588 040
Disponible midler	4 417 174	5 539 647

Resultat og balanse med noter for Utsikten borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Utsikten borettslag

Styreleder	Bjørn Skjerven Borkvik (sign.)	14.03.2024
Styremedlem	Tore Lein (sign.)	14.03.2024
Styremedlem	Karina Solheim (sign.)	14.03.2024



Til generalforsamlingen i Utsikten borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Utsikten borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Mo i Rana, 15. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Silja Eriksen'.

Silja Eriksen
Statsautorisert revisor



Medlemsfordeler 2024

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

MO I RANA

din Optiker

BilXtra
alt på bilene - også på veg

REDE

MØBELRINGEN
BOMØBLER

BELEGG
ENTERET happy
homes

ISS

FLISE
KOMPANIET

BM BYGGMAKKER
Gipling

Blomsterbua
Selfors

Mo gravferd

NIKITA
a great feeling

Bohus
MO I RANA

BJØRNÅDAL
KJØKKEN
BAD
GÅRDEROBE

Trygt
hjem

BEDELINGSSENTER A.S.

Chateau
Collection
HOTEL HVALMO I RANA

Montér

HAALAND

clinique 82
skjønne hud og hår

ild
stedet

BOTN
ELEKTRO

RANAGLASS

KVIKK - Vi bryr oss!
SEACON HELGELAND AS OG KVIKK ERNEKOLD AS

NILSSON

HELGELAND
KRAFT

Elektro

EL-TEAM
Rana AS

FRYD
FRISØR

NORDLAND
TEATER

Mo Rørservice AS

LEHIA
MOIRANA

Family
SPORTS CLUB

BOLIGSERVICE

Tannlegehuset Rana

ESSO
- det gode livet -

N O R D
ADVOKATFIRMA

SAGA MOBIL

Handelsbanken

URMAKER
Keith Skoghund

App Store:



Google Play:



MOSJØEN

CHADIN

MOSJØEN
VASK & RENS AS

EBERG
GLASS

Gruni
siden 1960

MØBELRINGEN
MOSJØEN

ELEKTRONIKK
SERVICE Sjøgato

REDE

BRØNNØYSUND

CORNER MOTELL

Montér
BYGG-GROS

Comfort
BRØNNØYSUND RØR AS

SINUS

BYGGER'N
- du kan stole på fagfolk -

REDE

SANDNESSJØEN

Bohus

REDE

REDE

Nabolagsprofil

Revelheigata 14 - Nabolaget Revelheia - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Studenter



Offentlig transport

Utsikten Linje 1, 373	3 min	0.2 km
Mo i Rana stasjon Linje F7	6 min	4.1 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll	13 min	

Skoler

Gruben barneskole (1-7 kl.) 433 elever, 23 klasser	5 min	0.4 km
Selfors barneskole (1-7 kl.) 170 elever, 9 klasser	4 min	2.4 km
Lygheim skole (1-7 kl.) 288 elever, 17 klasser	5 min	2.4 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.) 832 elever, 47 klasser	5 min	2.5 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan 1420 elever, 76 klasser	5 min	3.3 km

Ladepunkt for el-bil

Helgeland Kraft Strøm - Gruben Bore...	2 min
Recharge Esso Grubhei	15 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

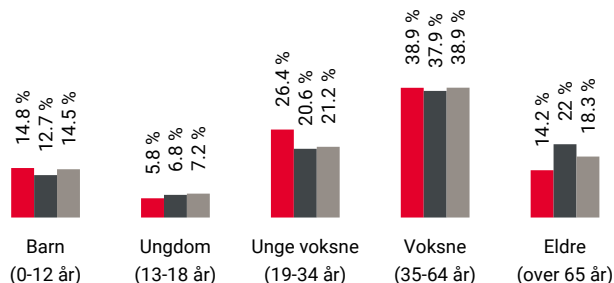
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Revelheia	607	342
Mo i Rana	19 063	9 434
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Revelheia barnehage (1-5 år) 55 barn	4 min	0.3 km
Røverreiret barnehage (1-5 år) 38 barn	15 min	1.1 km
Vestvikheia barnehage (1-5 år) 65 barn	14 min	1.1 km


Dagligvare


Bunnpris Gruben PostNord	7 min	0.5 km
Coop Extra Gruben Post i butikk, søndagsåpent	12 min	0.8 km




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 89/100

 **Gateparkering**
Lett 88/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 84/100

Sport

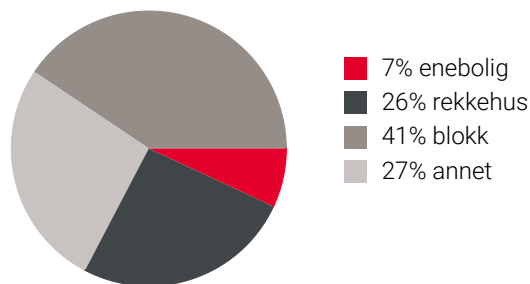
 Gruben Idrettspark 6 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 0.4 km

 Klokkerhagen Elvepark 23 min 
Fotball, sandvolleyball 1.7 km

 Feel24 Mo Gruben 6 min 

 Feel24 Mo AMFI 7 min 

Boligmasse




«Rolig. Fantastiske naboer.
Mange barn.»

Sitat fra en lokalkjent

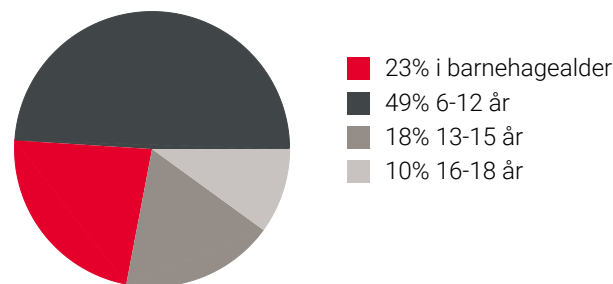


Varer/Tjenester

 Byporten Mo i Rana 5 min 

 Apotek 1 Mo Handelspark 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

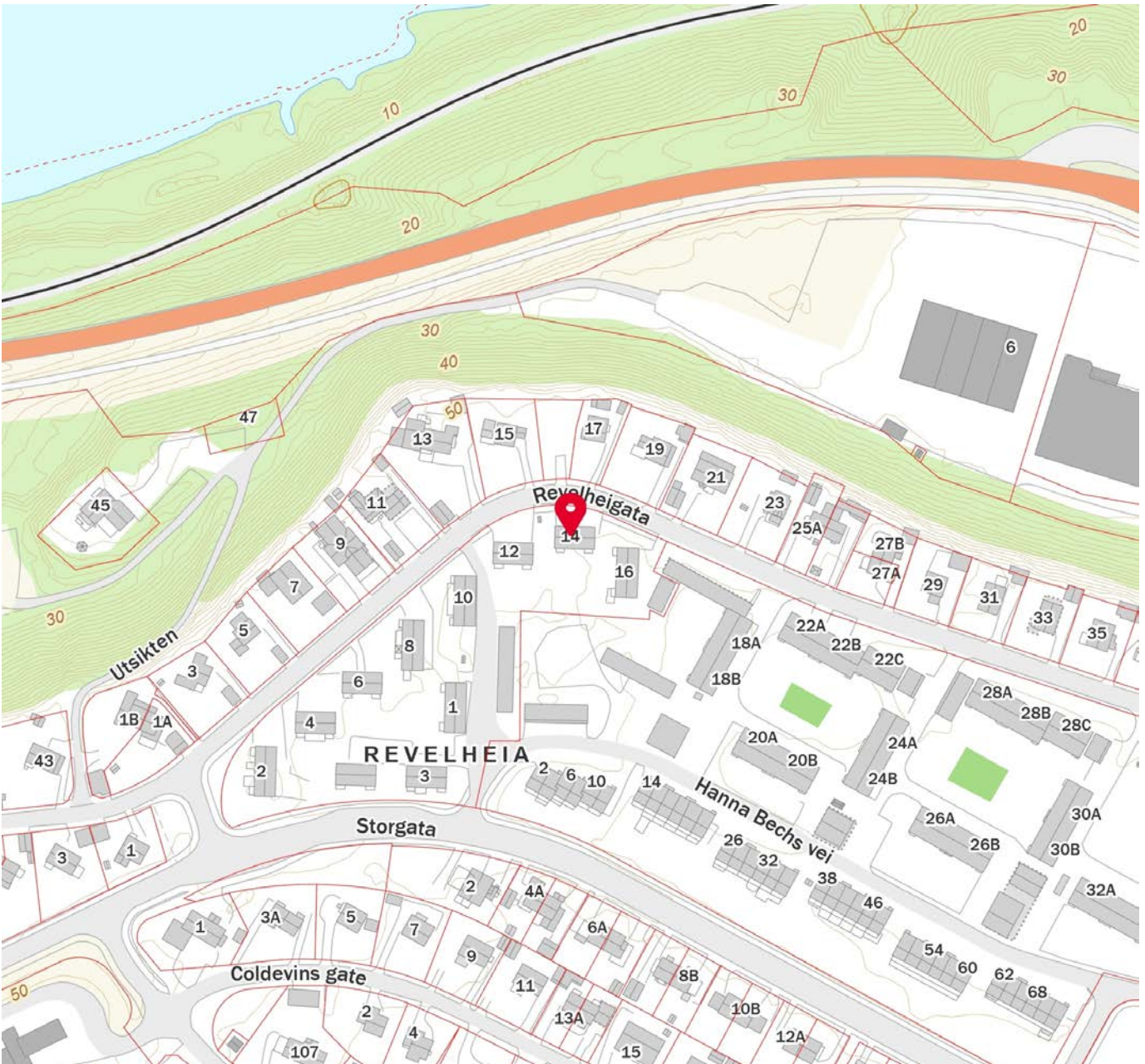
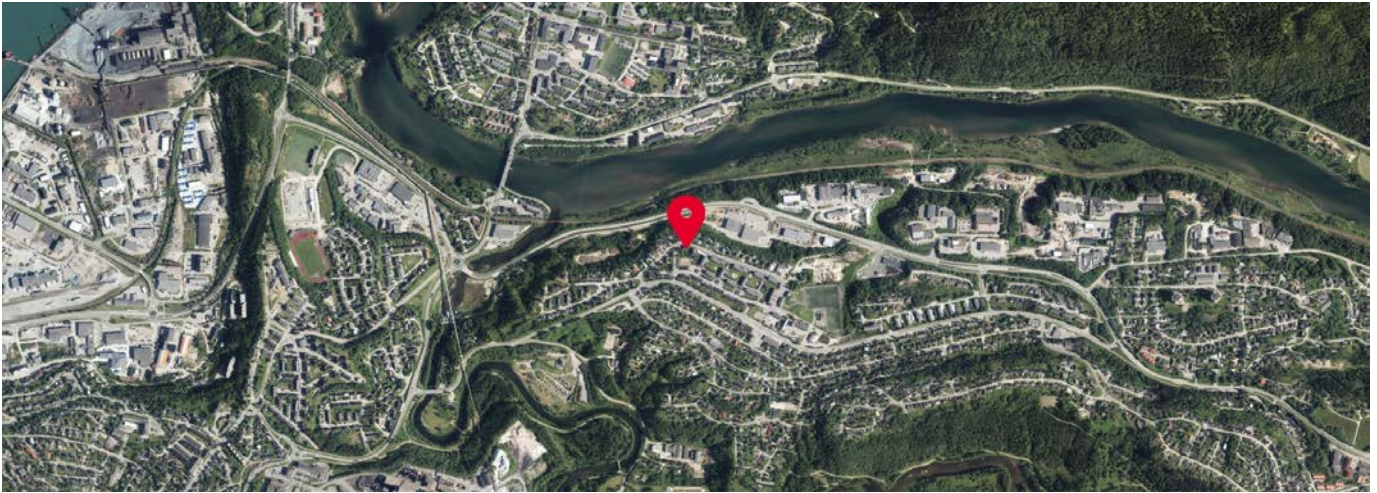



0% 57%

 Revelheia
 Mo i Rana
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og 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. AVTREKKSIVIFTER 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, prismetlamper 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/avgrenskingskabel 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

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.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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 gis.
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 for budgiver 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.

For eiendommen:

Adresse: Revelheigata 14
8610 MO I RANAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomi Christian Johansen

Oppdragsnummer:

Telefon: 416 01 710
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 viderefordlet 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: _____

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

aktiv.
Tar deg videre