

aktiv.



Petter Grubens gate 7, 8624 MO | RANA

**Koselig, lun 2-roms andelsleilighet
i 2.etg med fin utsikt.**



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 950 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 030 471,-
Omkostn.: Kr 8 733,-
Total ink omk.: Kr 1 989 204,-
Felleskostn.: Kr 7 958,-
Årlig festeavgift: Kr 1 444,-
Selger: Helge Norrman

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1948
BRA-i/BRA Total: 51/51 m²
Tomtstr.: 624 m²
Soverom: 1
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 18
Andelsnr.: 5

Oppdragsnr.: 1802240036

Koselig, lun 2-roms andelsleilighet i 2.etg med fin utsikt.

Koselig, lun og sentrumsnær 2-roms andelsleilighet i 2.etg.

Denne leiligheten er ett perfekt utgangspunkt for de som ønsker å sette sitt eget særpreg i leiligheten, eller ønsker å komme seg inn i boligmarkedet til en fornuftig pris.

Eiendommen ligger solrikt til i et populært og tilbaketrukket område med relativt lite bil- og gjennomgangstrafikk.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	24
Egenerklæring	67
Nabolagsprofil	107
Budskjema	117

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 51 m²

BRA totalt: 51 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 51 m² Gang, Stue, Kjøkken, Bad/wc/vaskerom og Soverom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger:

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

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk(p-rom og s-rom). Det bemerkes at det er gjort noe endringer i planløsning(ingen søknadspliktige endringer)

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

624 m²

Tomtebeskrivelse

Flat opparbeidet festet tomt på 623,6 m² med plen og busker. Asfaltert innkjørsel.

Årlig festeavgift

Kr 1 444

Festetid

100-år.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde i 2.etg, sentralt plassert i forhold til

sentrum av Mo i Rana, kun ca. 600 meter fra gågata midt i byen.

Eiendommen ligger solrikt til i et populært og tilbaketrukket område med relativt lite bil- og gjennomgangstrafikk.

Sentrum av Mo m/ omegn byr på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høgschooler m.m. Kort vei også til fine tur- og rekreasjonsområder ved havnepromenaden langs fjorden, samt også Klokkehagen elvepark med tur- og skiløyper både sommer og vinter.

Mo i Rana er også et knutepunkt og kommunikasjonscenter på Nord-Helgeland, med jernbane, flyplass og Europaveiforbindelse mellom nordsør og øst-vest. Rana er også det industrielle tyngdepunkt i Nord-Norge, og huser en av landets største industriparke og skipshavner. Rana og

Helgeland er videre kjent for sin flotte natur med rike tur- og rekreasjonsmuligheter både ved kysten og til fjells året rundt

Adkomst

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en flermannsbolig, bygd over 3 plan. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende flermannsboliger og småhusbebyggelse/ villaeiendommer.

Barnehage/Skole/Fritid

Lyngheim skole (1-7 kl.)
Rana ungdomsskole (8-10 kl.)

Skolekrets

Sentrum.

Offentlig kommunikasjon

Moheia 3, Linje 2.

Bygningssakkyndig

Verdi Eiendomstakst Helgeland AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Støpt såle med grunnmurer/kjellerytteregger av betong. Yttervegger av reisverk/ bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med takpapp.

Verditakst

Kr 1 050 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja.

Beskrivelse: Pipa er ikke i stand som den står nå, det er ikke meg kjent hva som er problemet, det er heller ingen vedovner i bruk per dags dato

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installert kurs til varmpumpe

Arbeid utført av: Miras elektro

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

Ja.

Beskrivelse: Separering av overvann blir å skje i fremtiden

Tilleggs kommentar:

Installer varmpumpe av Killi Service i juni 2023

Innhold

2-roms andelsleilighet i flermannsbolig: Gang, Stue, Kjøkken, Bad og Soverom

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.

Takkonstruksjon/Loft,TG3

Saltak takkonstruksjon av tre Loftskillet er isolert med ca. 15 cm isolasjon med overliggende sydde matter. Adkomst til kaldloftet via luke i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Det bemerkes at det ikke er anlagt dampsperre i loftskillet, dette vil føre til damp og varmetap opp til kaldloftet som vil føre til kondens.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må etableres dampsperre i loftskille.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Vinduer,TG2

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 1976. Malt vindu av tre med 2-lags isolerglass fra 2018 på kjøkken. Det bemerkes at vinduer og dører inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendig

Overflater,TG2

Gulv er tekket med laminat og belegg. Vegger er tekket med malt strie og tapet.

Himlinger er tekket med malerpapp og malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Utskifting/oppgradering av enkelte overflater bør påregnes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskille/gulv av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

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.
- Det bemerkes at hvis man skal rette skjevhetene med avrettningsmasse, må det først gjøres undersøkelser om bjelkelaget i boligen er dimensjonert for den ekstra vekten som avrettningsmassen vil tilføre. Kostnadsestimat er for oppretting av planavvik, og tar ikke hensyn til: - Dimensjonering og forsterkning av ekstra vekt som avrettningsmassen vil tilføre. - Bytting av overflater. - Endringer knyttet til løfting/heving av dører og åpninger etc.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted,TG2

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.

Pipeløpet har ingen fastmonterte ildsteder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eier opplyser at pipen ikke er i stand slik den står, ukjent problem.

Tiltak

- Tiltak:
- Nærmere undersøkelser anbefales. Ved montering av ildsted må det utføres tiltak.

Innvendige dører,TG2

Heltre speildører.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Andre innvendige forhold,TG2

Det bemerkes at adkomst til fellesareal, hovedstoppekran og varmtvannsbereder er via underliggende leilighet(annen boenhet).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Adkomst til fellesareal, hovedstoppekran og varmtvannsbereder er via underliggende leilighet(annen boenhet).

Tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres adkomst til fellesareal, hovedstoppekran og varmtvannsbereder som er uavhengig av underliggende leilighet.

Våtrom

2. etasje > Bad/wc/vaskerom

Overflater vegger og himling,TG3

Vegger er tekket med fliser. Himlingen er tekket med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er registrert forhøyede fuktverdier på vegger i våtsone.

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Nærmere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

2. etasje > Bad/wc/vaskerom

Overflater Gulv,TG3

Gulv er tekket med vinylbelegg. Det er målt ca. 5 mm. motfall fra gulv ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- 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).
- Terskel til dusjhjørnet er høyere enn dørterskel, ved en eventuell lekkasje vil vann renne ut døren før det når sluket.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

2. etasje > Bad/wc/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Plastsluk fra ukjent årstall med synlig vinylbelegg som membran.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- 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.

2. etasje > Bad/wc/vaskerom

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Servant med ett-greps blandebatteri. Laminert skrog med laminerte fronter.

Gulvmontert toalett. Dusjvegger med veggmontert blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

- Innredningen har noe fuktsvell.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

2. etasje > Bad/wc/vaskerom

Ventilasjon,TG2

Baderommet har naturlig ventilering via ventil i taket.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Tiltak

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

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Kjøkken

2. etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

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

Blandebatteri fra 2024. Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Kjøkkeninnredningen har en del fuktsvell.

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

2. etasje > Kjøkken

Avtrekk,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Deksel for lys mangler.

Tiltak

- Tiltak:

- Det bør monteres deksel for lys.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG3

Vannledninger av kobber. Innvendig hovedstoppekran montert i fellesareal i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
- Hovedstoppekran er kun tilgjengelig via underliggende boenhet. Stoppekran har noe rust/irr.

Tiltak

- Det må etableres tilgang til stoppekran.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Utskifting av stoppekran bør vurderes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Avløpsrør,TG2

Avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannsbereder plassert i fellesareal i kjelleretasjen. Merke: Oso. Liter: 194. Watt: 2000. Produsert: 2021. Det bemerkes at tilgang til varmtvannsbereder er via underliggende boenhet.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Elektrisk anlegg,TG3

El-skap plassert i stuen. Automatsikringer , jordfeilbryter/rele og måler.

Overbelastningsvern 32 amp. 3-pol. - 1 stk. fordelerkurser med 20 amp. - 2 stk.

fordelerkurser med 16 amp. - 4 stk. fordelerkurser med 10 amp. - 1 stk. fordelerkurser med 15 amp. Åpen el-installasjon fra forskjellig årstall.

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

UTVENDIG:

Saltak takkonstruksjon av tre

Loftskillet er isolert med ca. 15 cm isolasjon med overliggende sydde matter.

Adkomst til kaldloftet via luke i himling.

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 1976.

Malt vindu av tre med 2-lags isolerglass fra 2018 på kjøkken.

Det bemerkes at vinduer og dører inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

Inngangsdør: Isolert dør av tre fra ukjent årstall.

INNVENDIG:

Gulv er tekket med laminat og belegg.

Vegger er tekket med malt strie og tapet.

Himlinger er tekket med malerpapp og malte himlingsplater.

Etasjeskille/gulv av trebjelkelag.

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

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak. Pipeløpet har ingen fastmonterte ildsteder.

Heltre speildører.

Det bemerkes at adkomst til fellesareal, hovedstoppekran og varmtvannsbereder er via underliggende leilighet(annen boenhet).

VÅTROM:

Bad/wc/vaskerom

Baderommet er trolig fra 2015 opplyser eier.

Ingen dokumentasjon er fremvist.

Vegger er tekket med fliser.

Himlingen er tekket med malte plater.

Gulv er tekket med vinylbelegg.

Det er målt ca. 5 mm. motfall fra gulv ved terskel til topp slukrist.

Plastsluk fra ukjent årstall med synlig vinylbelegg som membran.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Laminert skrog med laminerte fronter.

Gulvmontert toalett.

Dusjvegger med veggmontert blandebatteri.

Opplegg for vaskemaskin.

Baderommet har naturlig ventilering via ventil i taket.

Hulltaking er utført uten å påvise unormale

forhold.

KJØKKEN:

Laminerte skrog med slette fronter.
Laminerte benkeplater.
Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskkum av stål med ett-greps blandebatteri.
Blandebatteri fra 2024.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Vannledninger av kobber.
Innvendig hovedstoppekran montert i fellesareal i kjelleretasjen.
Avløpsrør av plast og støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.
Det bemerkes at ventilasjon på våtrom og kjøkken blir tilstandsvurdert i eget punkt under kjøkken/våtrom.
Luft-til-luft varmepumpe av merket Panasonic fra 2022, montert i stuen.
Varmepumpen ble montert i 2023.
Varmtvannsbereider plassert i fellesareal i kjelleretasjen.
Merke: Oso.
Liter: 194.
Watt: 2000.
Produsert: 2021.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

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.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

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 felles tomt.

Forsikringsselskap

Eika Forsikring AS

Polisenummer

5404660

Diverse

Informasjon fra styret / årsrapport, datert 04.03.2024:

Styreleder informerte om separering av overvann av borettslaget eiendommer.

Borettslaget

har mottatt pålegg fra Rana kommune om å foreta separering. Det er søkt om utsettelse på

dette da borettslaget planlegger å foreta refinansiering av lån i løpet av neste år. Det vil etter

styrets mening være nødvendig å lånefinansiere dette.

Det ble også tatt opp problemer med isdannelse i takrenner og fare for nedfall og skade

Petter Grubens gate 9.

Styret planlegger også gjennomgang av takteking i Nordlandsveien 18/20.

Refinansiering av borettslagets fellesgjeld tas tak i av styret i løpet av høsten 2024.

Energi

Oppvarming

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

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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 950 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 515 648

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 959 463

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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

Drift/vedlikehold, kabel/tv-internett, utvendig forsikring/vedlikehold, festeavgift, fellesstrøm, forr.førsel m.m

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 958

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2025 utgjøre ca kr 2 261,00 per måned for denne boligen

Andel Fellesgjeld

Kr 1 030 471

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

18.04.2024

Andel fellesformue

Kr 1 093

Andel fellesformue dato

18.04.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Moheia Borettslag

Organisasjonsnummer

915412262

Andelsnummer

5

Om borettslaget

Moheia borettslag består av 12 leiligheter og ligger i Rana kommune.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Låne­nummer: 12131509047, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 18.04.2024: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 43
Saldo per 18.04.2024: 13 880 000
Andel av saldo: 1 000 000
Første termin: 30.12.2015Neste avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.06.2045)
Flytende rente
IN-lån som kan individuelt nedbetales ihh. til avtale
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2025 utgjøre ca kr 2 261,00 per måned for denne boligen

Låne­nummer: 16365046674, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 18.04.2024: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 36
Saldo per 18.04.2024: 372 467
Andel av saldo: 30 471
Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.12.2041)
Flytende rente
Lån til vedlikehold

Registrerte endringer i fellesutgifter: Neste endring 01.07.2025 ny fellesutgift kroner 10 232,-.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

Regnskap/budsjett

Endring akonto renter og avdrag varsles ikke med fysisk rundskriv, men publiseres på borettslagets portal. Dette er jmf. informasjon gitt av Mobo, datert 18.04.2024.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentet ligger i salgsopgaven. 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. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Iflg. Mobo, så er det ikke utarbeidet husordensregler for dette borettslaget pr. 18.04.2024.

Forretningsfører

Forretningsfører

Mobo Helgeland Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 18, festenummer 444 i Rana kommune. Andelsnr. 5 i Moheia Borettslag med orgnr. 915412262

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

16.10.1946 - Dokumentnr: 1262 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 100 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 65

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 08.06.1995.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

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

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Id: 2005

Navn: Mo (Preben Kragh)

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 16.05.1950

Delareal: 624kvm

Formål: Boliger

Feltnavn: BO

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.

Kontraksgrunnlag

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 eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

950 000 (Prisantydning)

1 030 471 (Andel av fellesgjeld)

1 980 471 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 493 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

8 733 (Omkostninger totalt)

15 933 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

18 733 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 989 204 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 996 404 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 999 204 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 8 733

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 93 160,- 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 10 000,-, 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

24.10.2024

























Vedlegg

Tilstandsrapport

- 2-roms andelsleilighet i flermannsbolig
- Petter Grubens gate 7, 8624 MO I RANA
- RANA kommune
- # gnr. 20, bnr. 18, fnr. 444
- # Andelsnummer 5

Markedsverdi

1 050 000

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 30.04.2024

Rapportdato: 03.05.2024

Oppdragsnr.: 12315-1957

Referansenummer: KU1788

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Ørjan Klausen



**Verdi
Eiendomstakst**

VETNO



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.

Verdi Eiendomstakst

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

Hele Helgeland er vårt geografiske område, og vi er i dag lokalisert i Mo i Rana.

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



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

Jørgen Kulstad
Uavhengig Takstingeniør
jorgen@vet.no
483 05 020



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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, med noe slitasje på overflater/innredning.

2-roms andelsleilighet i flermannsbolig - Byggeår: 1948

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak takkonstruksjon av tre
Loftskillet er isolert med ca. 15 cm isolasjon med overliggende sydde matter.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling.
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 1976.
Malt vindu av tre med 2-lags isolerglass fra 2018 på kjøkken.
Det bemerkes at vinduer og dører inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.
Inngangsdør: Isolert dør av tre fra ukjent årstall.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med laminat og belegg.

Vegger er tekket med malt strie og tapet.

Himlinger er tekket med malerpapp og malte himlingsplater.
Etasjeskille/gulv av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak. Pipeløpet har ingen fastmonterte ildsteder.
Heltre speildører.
Det bemerkes at adkomst til fellesareal, hovedstoppekran og varmtvannsbereider er via underliggende leilighet(annen boenhet).

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom

Baderommet er trolig fra 2015 opplyser eier.
Ingen dokumentasjon er fremvist.
Vegger er tekket med fliser.
Himlingen er tekket med malte plater.
Gulv er tekket med vinylbelegg.
Det er målt ca. 5 mm. motfall fra gulv ved terskel til topp slukrist.
Plastsluk fra ukjent årstall med synlig vinylbelegg som membran.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Laminert skrog med laminerte fronter.
Gulvmontert toalett.
Dusjvegger med veggmontert blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Baderommet har naturlig ventilering via ventil i taket.
Hulltaking er utført uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminerte skrog med slette fronter.
Laminerte benkeplater.
Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskum av stål med ett-greps blandebatteri.
Blandebatteri fra 2024.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannledninger av kobber.
Innvendig hovedstoppekran montert i fellesareal i kjelleretasjen.
Avløpsrør av plast og støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.
Det bemerkes at ventilasjon på våtrom og kjøkken blir tilstandsvurdert i eget punkt under kjøkken/våtrom.
Luft-til-luft varmepumpe av merket Panasonic fra 2022, montert i stuen.
Varmepumpen ble montert i 2023.
Varmtvannsbereder plassert i fellesareal i kjelleretasjen.
Merke: Oso.
Liter: 194.
Watt: 2000.
Produsert: 2021.

Det bemerkes at tilgang til varmtvannsbereder er via underliggende boenhet.
El-skap plassert i stuen.
Automatsikringer , jordfeilbryter/rele og måler.
Overbelastningsvern 32 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 4 stk. fordelerkurser med 10 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 15 amp.

Åpen el-installasjon fra forskjellig årstall.
Boligen virker og være tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	51 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	51 m ²
Totalpris	2 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

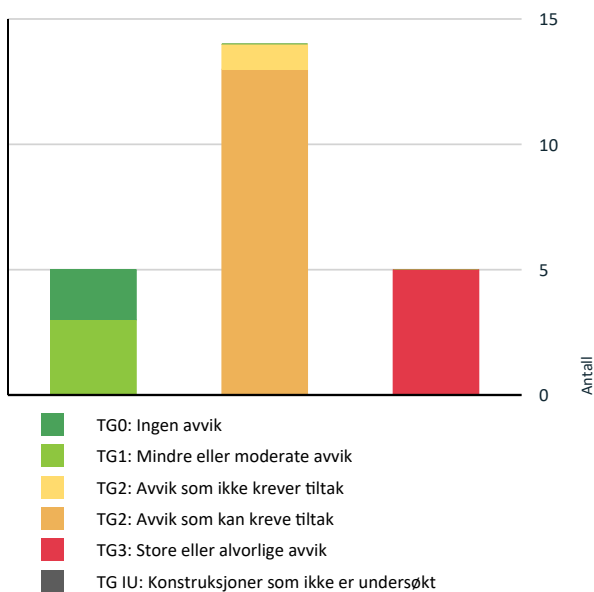
2-roms andelsleilighet i flermannsbolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk (p-rom og s-rom). Det bemerkes at det er gjort noe endringer i planløsning (ingen søknadspliktige endringer).

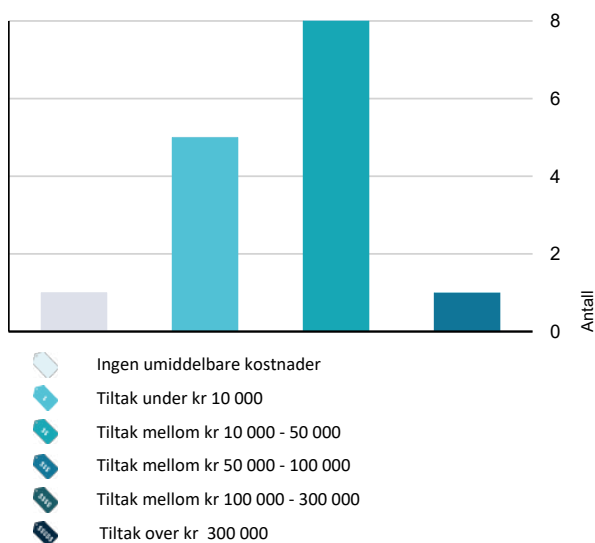
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms andelsleilighet i flermannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Tilstandsrapport

2-ROMS ANDELSLEILIGHET I FLERMANNSBOLIG



Byggeår
1948

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

1995	Tilbygg	Det foreligger ferdigattest for tilbygg av flere leiligheter i 1995.
------	---------	--

	Modernisering	Oppgraderinger av nyere dato:
--	---------------	-------------------------------

- Nytt gulv i stue, soverom, kjøkken og deler av gangen i 2023.
- Ny varmepumpe fra 2022, montert i 2023
- Blandebatteri på kjøkken er skiftet i 2024 av faglært men ikke via firma.

UTVENDIG

Tilstandsrapport

TO 3 Takkonstruksjon/Loft

Saltak takkonstruksjon av tre
Loftskillet er isolert med ca. 15 cm isolasjon med overliggende sydde matter.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det bemerkes at det ikke er anlagt dampsperre i loftskillet, dette vil føre til damp og varmetap opp til kaldloftet som vil føre til kondens.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det må etableres dampsperre i loftskille.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er ikke etablert dampsperre mot kald sone på loftet.

TO 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 1976.
Malt vindu av tre med 2-lags isolerglass fra 2018 på kjøkken.
Det bemerkes at vinduer og dører inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vinduer er noe værslitte/sprekker i karmen.

TO 1 Dører

Inngangsdør: Isolert dør av tre fra ukjent årstall.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

TO 2 Overflater

Gulv er tekket med laminat og belegg.

Vegger er tekket med malt strie og tapet.

Himlinger er tekket med malerpapp og malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

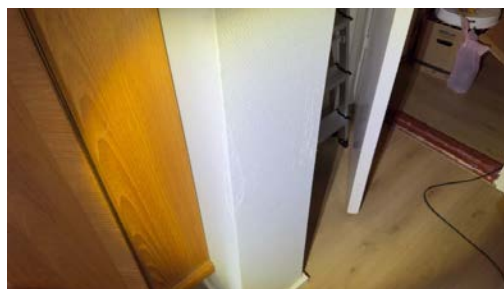
- Andre tiltak:

Utskifting/oppgradering av enkelte overflater bør påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



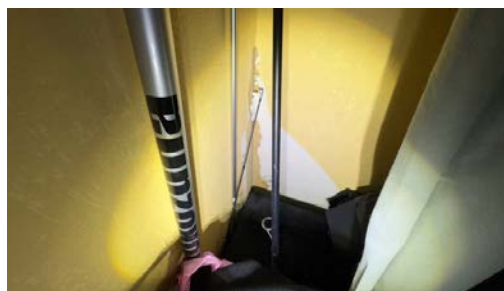
Slitasje/skade på vegg.



Skade/kloremarker på vegg.



Skade i malerpapp i tak.



Skade på tapet.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/gulv av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

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.

Det bemerkes at hvis man skal rette skjevhetene med avrettningsmasse, må det først gjøres undersøkelser om bjelkelaget i boligen er dimensjonert for den ekstra vekten som avrettningsmassen vil tilføre.

Kostnadsestimat er for oppretting av planavvik, og tar ikke hensyn til:

- Dimensjonering og forsterkning av ekstra vekt som avrettningsmassen vil tilføre.
- Bytting av overflater.
- Endringer knyttet til løfting/heving av dører og åpninger etc.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TO 2 Radon

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak. Pipeløpet har ingen fastmonterte ildsteder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

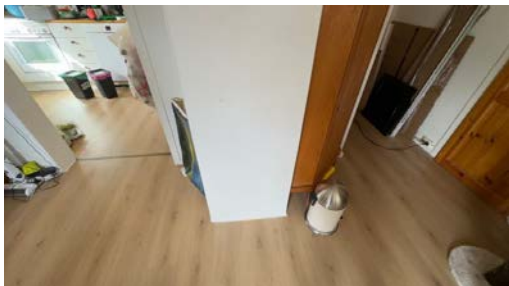
Eier opplyser at pipen ikke er i stand slik den står, ukjent problem.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

Ved montering av ildsted må det utføres tiltak.



Boligen har ingen fastmonterte ildsteder.

TG 2 Innvendige dører

Heltre speildører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører subber mot karmen.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Andre innvendige forhold

Det bemerkes at adkomst til fellesareal, hovedstoppekran og varmtvannsbereder er via underliggende leilighet(annen boenhet).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Adkomst til fellesareal, hovedstoppekran og varmtvannsbereder er via underliggende leilighet(annen boenhet).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres adkomst til fellesareal, hovedstoppekran og varmtvannsbereder som er uavhengig av underliggende leilighet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Baderommet er trolig fra 2015 opplyser eier.
Ingen dokumentasjon er fremvist.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TO 3 Overflater vegger og himling

Vegger er dekket med fliser.
Himlingen er dekket med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert forhøyede fuktverdier på vegger i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Nærmere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er registrert flis med sprekk.



Det er registrert sprekker i flisfuger i våtsone.



Det er registrert forhøyede fuktverdier i våtsone.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TO 3 Overflater Gulv

Gulv er dekket med vinylbelegg.
Det er målt ca. 5 mm. motfall fra gulv ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- 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).

Tilstandsrapport

Terskel til dusjhjørnet er høyere enn dørterskel, ved en eventuell lekkasje vil vann renne ut døren før det når sluket.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terskel til dusjhjørnet er høyere enn dørterskel.



Kontroll av fukt, ingen forhøyede fuktverdier ble målt i gulvet.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

⚠ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra ukjent årstall med synlig vinylbelegg som membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

⚠ TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blandeatteri.
Laminert skrog med laminerte fronter.
Gulvmontert toalett.
Dusjvegger med veggmontert blandeatteri.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Innredningen har noe fuktsvell.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Det er registrert fuktsvell i innredning.



Det er registrert fuktsvell i innredning.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Ventilasjon

Baderommet har naturlig ventilering via ventil i taket.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- 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.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Laminerte skrog med slette fronter.
Laminerte benkeplater.
Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskkum av stål med ett-greps blandebatteri. Blandebatteri fra 2024.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

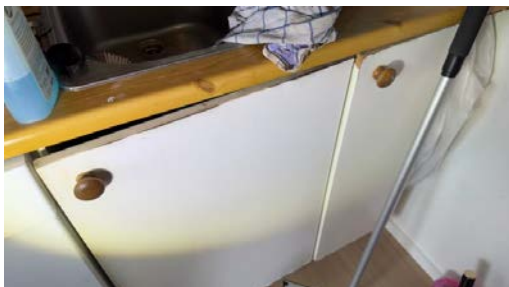
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkeninnredningen har en del fuktsvell.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er registrert fuktsvell i fronter og skrog.



Det er registrert fuktsvell i benkeplate.

2. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deksel for lys mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres deksel for lys.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 3 Vannledninger

Vannledninger av kobber.
Innvendig hovedstoppekran montert i fellesareal i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Hovedstoppekran er kun tilgjengelig via underliggende boenhet.
Stoppekran har noe rust/irr.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Utskifting av stoppekran bør vurderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kontroll av hovedstoppekran.

TO 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.

Det bemerkes at ventilasjon på våtrom og kjøkken blir tilstandsvurdert i eget punkt under kjøkken/våtrom.

TO 1 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket Panasonic fra 2022, montert i stuen.

Varmepumpen ble montert i 2023.

TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i fellesareal i kjelleretasjen.

Merke: Oso.

Liter: 194.

Watt: 2000.

Produsert: 2021.

Det bemerkes at tilgang til varmtvannsbereder er via underliggende boenhet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TO 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

El-skap plassert i stuen.

Automatsikringer , jordfeilbryter/rele og måler.

Overbelastningsvern 32 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 4 stk. fordelerkurser med 10 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 15 amp.

Åpen el-installasjon fra forskjellig årstall.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

El-installasjonen er fra forskjellige årstall.

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

Ukjent Samsvarserklæring for kurs til varmepumpe er fremvist.

Samsvarserklæring for resterende anlegg er ikke fremvist.

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

Ja Samsvarserklæring for kurs til varmepumpe er fremvist.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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 Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 16.10.2006. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntillop 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ja

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

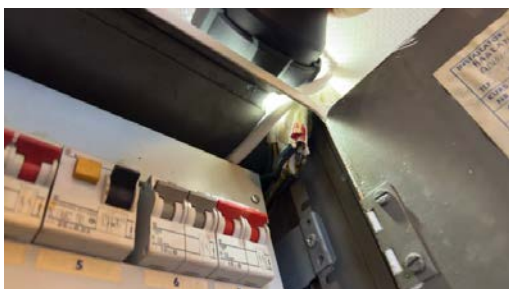
Ja Da det er over 10 år siden siste kontroll, anbefales det en ny kontroll av el-installasjon. (TG2)

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Kabelinnføringer i sikringsskap er ikke tilfredsstillende tettet. (TG3)

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kabelinnføringer i sikringsskap er ikke tilfredsstillende tettet. (TG3)



Kontroll av el-skap og kursfortegnelse.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Boligen virker og være tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

51 m²/51 m²

2-roms andelsleilighet i flermannsbolig: Gang, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 050 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag	2 100 000
----------------------------------	------------------

Tillegg for andel fellesformue	+	1 093
--------------------------------	---	-------

Fradrag for andel felles gjeld	-	1 030 471
--------------------------------	---	-----------

Konklusjon markedsverdi	1 050 000
--------------------------------	------------------

Markedsvurdering

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

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

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

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

Merknad:

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Petter Grubens gate 7 ,8624 MO I RANA 44 m ² 1948 1 sov	21-02-2024	1 150 000	1 150 000	1 030 956	2 180 956	49 567
2 Petter Grubens gate 9 ,8624 MO I RANA 66 m ² 1952 2 sov	30-05-2023	1 700 000	1 800 000	1 027 499	2 827 499	42 841
3 Petter Grubens gate 7 ,8624 MO I RANA 44 m ² 1948 1 sov	14-01-2020	0	800 000	1 000 000	1 800 000	40 909
4 Petter Grubens gate 7 ,8624 MO I RANA 60 m ² 1948 0 sov	03-07-2019	0	800 000	1 000 000	1 800 000	30 000

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader til borettslaget.	Kr.	95 496
Normale årlige innvendige vedlikeholdskostnader av leiligheten; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	14 400
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	110 000

Teknisk verdi bygninger

2-roms andelsleilighet i flermannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - 2-roms andelsleilighet i flermannsbolig	Kr.	1 650 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 650 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	650 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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).

Arealet 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, skjehveter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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)				
2. etasje	51			51			51
SUM	51						51
SUM BRA	51						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang , Stue , Kjøkken , Bad/wc/vaskerom, Soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk(p-rom og s-rom). Det bemerkes at det er gjort noe endringer i planløsning(ingen søknadspliktige endringer).

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Det bemerkes at branncelleinndelingen ikke tilfredsstillter dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se oversikt under modernisering side 12.

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 andelsleilighet i flermannsbolig	51	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2024	Jørgen Kulstad	Takstingeniør
	Helge Norrman	Kunde
	Therese Rørapet	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	18	444	0	623.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	

Petter Grubens gate 7

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver av bygningsmasse: Moheia
Borettslag
Hjemmelshaver av andel: Helge Norrman

Kommentar

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/MOHEIA BORETTSLAG	915412262	H0201	MOBO Helgeland BBL	Norrman Helge

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
5	5 000	1 000 000	1 093	1 030 471 18.04.2024

Årsregnskap

Regnskapsår	2023	Samlet aksjekapital:	60 000
Omløpsmidler:		76 315 Samlet innskuddskapital:	13 880 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	87 540 Langsiktig gjeld (+):	+ 14 252 467
Disponible midler:		-11 225 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	28 132 467

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde, sentralt plassert i forhold til sentrum av Mo i Rana, kun ca. 600 meter fra gågata midt i byen. Eiendommen ligger solrikt til i et populært og tilbaketrukket område med relativt lite bil- og gjennomgangstrafikk.

Sentrum av Mo m/ omegn byr på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høyskoler m.m. Kort vei også til fine tur- og rekreasjonsområder ved havnepromenaden langs fjorden, samt også Klokkehagen elvepark med tur- og skiløyper både sommer og vinter.

Mo i Rana er også et knutepunkt og kommunikasjonscenter på Nord-Helgeland, med jernbane, flyplass og Europaveiforbindelse mellom nord-sør og øst-vest. Rana er også det industrielle tyngdepunkt i Nord-Norge, og huser en av landets største industriparkeir og skipshavner. Rana og Helgeland er videre kjent for sin flotte natur med rike tur- og rekreasjonsmuligheter både ved kysten og til fjells året rundt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til boliger iht. reguleringsplan for "Mo (Preben Kragh)", plan-ID 2005. Ikrafttredelse 16.05.1950.

Om tomten

Flat opparbeidet festet tomt på 623,6 m2 med plen og busker. Asfaltert innkjørsel.

Kommuneplan

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

Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett for MOBO medlemmer.

Ansiennitetsregler:

- 1 - Andelseiere i borettslaget
- 2 - Felles ansiennitet
- 2 - Medlem i MOBO

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en flermannsbolig, bygd over 3 plan.

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

Parkering

Parkering på felles tomt.

Byggemåte

Støpt såle med grunnmurer/kjellerytteregger av betong.

Yttervegger av reisverk/bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med takpapp.

Oppvarming

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

Felleskostnader

Månedlige fellesutgifter til borettslaget er på kroner 7958,-. Registrerte endringer i fellesutgifter: Neste endring 01.07.2025 ny fellesutgift kroner 10 232,-.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2015	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Eika forsikring	5404660			

Kommentar

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.04.2024	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Aktiv Eiendomsmegling	26.04.2024	Samlet dokumentpakke med informasjon fra Rana kommune, Moheia borettslag og Norkart.	Gjennomgått	91	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	16.10.2006	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Rekvirent/Eier	30.04.2024	Samlet informasjon fra Ronnys rør og varme, Miras Elektro og Killi Service.	Gjennomgått	6	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren 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 (kjølleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. 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/KU1788>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

NORRMAN HELGE
Petter Grubens Gate 7 A Etg: 2 Leil: 0201

8624 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Petter Grubens gate 7, 8624 MO I RANA.

Navn nettkunde: NORRMAN HELGE
Målernummer: 6970631405311853
Anlegget ble sist kontrollert: 16.10.2006
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Arve Kjønnås
Overingeniør

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mo i Rana	
Oppdragsnr.	
1802240036	
Selger 1 navn	
Helge Norman	
Gateadresse	
Petter Grubens gate 7	
Poststed	Postnr
MO I RANA	8624
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	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	9
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	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1802240036

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: HN

1

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Beskrivelse

Pipa er ikke i stand som den står nå, det er ikke meg kjent hva som er problemet, det er heller ingen vedovner i bruk per dags dato

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

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installert kurs til varmepumpe

Arbeid utført av

Miras elektro

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

Nei

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

Tilleggs kommentar

Installer varmepumpe av Killi Service i juni 2023

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.

Document reference: 1802240036

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helge Norrman	a6e8bc0f5050539ad2ca62 32009a42a568db3a09	17.04.2024 20:37:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1802240036

- 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: Ola Wiik Sjøberg

Dato utkjørt: 18.04.24 Side 1 av 2

Moheia borettslag	V ³ r ref.: 145/5	Fjdselsdato eier: 04.03.1986
Petter Grubens Gate 7 H0201	Type: Borettslag tilknyttet	
8624 MO IRANA	Eiere: Helge Norman	
Organisasjonsnr: 915 412 262	Andelsnr: 5	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	7 958		
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning			
Felleskostnader: A-konto rente			4 834
Felleskostnader			3 124

Ved salg avregnes renter og avdrag p³ finansdel

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.07.2025	Tot. utg. i kr.:	10 232	
Felleskostnader: A-konto rente			4 834
Felleskostnader			3 124
A-konto avdrag			2 274

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	1 030 471	Gjeld siste ³ rsoppg.:	1 035 325
Klient ajourf. l ³ n:	14 252 466,65	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	14 311 793

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 12131509047, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 18.04.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 43

Saldo per 18.04.2024: 13 880 000

Andel av saldo: 1 000 000

Første termin: 30.12.2015Neste avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.06.2045)

Flytende rente

IN-l³ n som kan individuelt nedbetales ihh. til avtaleUt i fra dagens l³ nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2025 utgjøre ca kr 2 261,00 per m³ ned for denne boligenL³ nenummer: 16365046674, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 18.04.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 36

Saldo per 18.04.2024: 372 467

Andel av saldo: 30 471

Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.12.2041)

Flytende rente

L³ n til vedlikehold

4: Sjørskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: d yvind Gruben

Adresse: d vre Steinbakken 13 B

Postnr/-sted: 8610 MO IRANA

Telefon: Mob.: 99440210

E-post: ogr@motun.no

6: Ligning - 2022

Annen formue:	1 093	Gjeld:	1 035 418	Andre inntekter:	173
		Utgifter:	26 605		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 000 000
-------------------------	-------	-----------------------	-----------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ola Wiik Sjøberg

Dato utkjørt: 18.04.24 Side 2 av 2

Moheia borettslag	V³ r ref.:	145/5	Fjdselsdato eier:	04.03.1986
Petter Grubens Gate 7 H0201	Type:	Borettslag tilknyttet		
8624 MO IRANA	Eiere:	Helge Norman		
Organisasjonsnr: 915 412 262				

7: P³ lydende

Andelsnr: 5 Partialobligasjonsnr: 5

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 20/18/444

Bygningstype: 4-mannsbolig

Feste/eiet tomt: Festet Tomteareal: 624

ijrlig festeavgift: 1 444,00

Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i: Eika Forsikring AS Polisenr: 5404660

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

Etasje: 2 Oppvarmingstype: Vedfyring + strøm
Heis: Nei
Parkeringstype: Uspesifisert parkering
System³ s: Nei Antall rom: 3
Husdyrhold: Se husordensregler Oppr. antall rom: 3
Livsljpp standard: Nei Kategori: Leilighet 60-70m²
Ansiennitetsregler: 1 - Andelseiere i borettslaget
2 - Felles ansiennitet
2 - Medlem i MOBO

Fasiliteter:

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

Til eierne i
Moheia borettslag



Innkalling til Generalforsamling

Mandag 04.03.2024 Kl. 19:00

Møtested:

MOBOs lokaler, Ranheimgata 3, 8622 Mo i Rana



Innkalling til generalforsamling i Moheia borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling mandag 04.03.2024 19:00 i MOBOs lokaler, Ranheimgata 3, 8622 Mo i Rana

Til behandling foreligger følgende saker

1 Konstituering

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

2 Informasjon fra styret / årsrapport

3 Årsregnskap 2023 med revisors beretning

4 Innkomne saker

- 4.1 Stoppeventil

5 Valg i henhold til vedtekter

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

6 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

23.02.2024
Moheia borettslag

Øyvind Gruben
Styreleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges ...

1.2 Valg av sekretær

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

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

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

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

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

Til sammen .. stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

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 Stoppeventil

Sak innmeldt av Helge Norrman

Det finnes kun en stoppeventil for vann for alle leilighetene i Petter Grubens Gate 7 noe som er veldig uheldig da vi er avhengig av at den personen er hjemme om det skulle være behov for stenging. Er også uheldig at alle mister vannet om en leilighet trenger å stenge vannet. Så jeg ønsker at det skal bli installert stoppeventil for hver leilighet.

Forslag til vedtak: Få installert stoppeventil i hver leilighet i Petter Grubens Gate 7.

5.

Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styremedlemmer for 2 år

På valg er:

Espen Fanavoll

Lord Ole Martin Helgesen Hagen

5.2 Varamedlem for 1 år

5.3 Delegerte til MOBO's generalforsamling med varadelegerte

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

Forslag til vedtak: Som delegater velges:

..

..

Som varadelegater velges:

..

..

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden mandag 08.05.2023 til mandag 04.03.2024.

Årsrapport Moheia borettslag 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Øyvind Gruben
Styremedlem, Lord Ole Martin Helgesen Hagen
Styremedlem, Espen Fanavoll

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

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

Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

Det har i perioden vært vanlig styrearbeid.

Lagets drift og økonomi

Moheia borettslag består av 12 leiligheter og ligger i Rana kommune.

Forsikring er tegnet i Eika Forsikring AS med polisenr. 5404660.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Mo i Rana, 23.02.2024

For Styret i Moheia borettslag

Øyvind Gruben
Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2023 Moheia borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		418 344	268 368	418 360	459 192
IN andel renter og avdrag		662 464	354 860	555 200	832 940
Sum inntekter		1 080 808	623 228	973 560	1 292 132
KOSTNADER					
Personalkostnader		255	0	0	0
Styrehonorar	1	5 000	0	12 000	12 000
Revisjonshonorar	2	5 325	4 075	4 500	4 500
Forretningsfjernerhonorar		50 449	49 129	51 100	52 600
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		1 569	0	1 600	1 600
Kontingent boligbyggelag		4 800	5 200	5 200	5 200
Drift/vedlikehold	3	38 859	105 251	30 000	30 000
Kabel-tv/internett		65 814	63 930	64 800	66 000
Forsikringer	4	57 681	48 937	51 900	55 600
Kommunale avgifter		170 327	140 424	155 200	185 800
Festeavgift		4 810	4 810	5 000	5 000
Fellesstrøm		4 242	0	0	0
Verktøy, driftsmateriell, inventar		6 499	5 490	2 500	2 500
Kontorrekvisita, trykksaker		443	602	550	550
Telefon og porto		120	131	400	400
Drift maskiner		0	0	1 000	1 000
Andre driftskostnader	5	2 051	2 257	3 200	3 200
Sum kostnader		418 243	430 236	388 950	425 950
DRIFTSRESULTAT		662 565	192 991	584 610	866 182
FINANSINNTEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		6 098	2 112	200	1 000
Rentekostnader		680 876	367 556	570 570	855 238
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		-674 778	-365 444	-570 370	-854 238
RESULTAT		-12 214	-172 453	14 240	11 944
Overført udekket tap		-12 214	-172 453	0	0

Balanse 2023 Moheia borettslag orgnr: 915 412 262

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger		27 760 000	27 760 000
Sum varige driftsmidler	6	27 760 000	27 760 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		27 760 000	27 760 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Husleierestanse		2 670	9 909
Periodisering kostnader		64 769	57 681
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	7	8 876	22 749
Sum omløpsmidler		76 315	90 339
SUM EIENDELER		27 836 315	27 850 339

Balanse 2023 Moheia borettslag orgnr: 915 412 262

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJ ELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		60 000	60 000
Udekket tap		-443 692	-431 478
Sum egenkapital	8	-383 692	-371 478
GJ ELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	9	14 252 467	14 264 836
Borettsinnskudd	10	13 880 000	13 880 000
Sum langsiktig gjeld		28 132 467	28 144 836
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 932	6 514
Mellomregning		18	36
Leverandørgjeld		67 030	67 423
Pålypte renter		6 560	3 009
Sum kortsiktig gjeld		87 540	76 982
Sum gjeld		28 220 006	28 221 817
SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD		27 836 315	27 850 339
Pantstillelser	11	28 132 467	28 144 836

Moheia borettslag

i årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

dyvind Gruben
Styreleder

Espen Fanavoll
Styremedlem

Lord Ole Martin Helgesen Hagen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Inntektsføring

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

Eiendommer

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

Fordringer

Kundefordringer er fjørt 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 anleggfordringer, er fjørt opp til pålydende.

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 1 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 5 000,- som i sin helhet er til styrets leder.

Note 2 - Revisjon

	2023	2022
6700 Revisjon	5 325	4 075
Sum	5 325	4 075

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 3 - Drift/vedlikehold

	2023	2022
6601 Drift/vedlikehold bygg	20 000	82 716
6602 Drift/vedlikehold VVS	14 599	9 035
6603 Drift/vedlikehold elektro	4 260	0
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	0	13 500
Sum	38 859	105 251

Drift/vedlikehold

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 4 - Forsikringer

	2023	2022
7500 Forsikringspremier	57 681	48 937
Sum	57 681	48 937

Note 5 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6390 Andre driftskostnader	418	922
7720 Generalforsamling	300	0
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	1 333	1 335
Sum	2 051	2 257

Note 6 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk.kost	Regnsk.verdi 01.01.	Til-/avgang	i rets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12	Ansk. ³ r
Bygninger	27 760 000	27 760 000			27 760 000	2015
Sum varige driftsmidler	27 760 000	27 760 000			27 760 000	

Bygninger, avskrivning

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

Note 7 - Bankinnskudd

	2023	2022
1920 Driftskonto 1503.61.33977	8 876	22 749
Sum	8 876	22 749

Dersom det er saldo p³ konto 1950 skattetrekkskonto, best³ r det av bundne midler til dekning av selskapets skattegjeld.

Note 8 - Egenkapital

	2023	2022
Andelskapital	60 000	60 000
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-431 478	-259 025
i rets resultat	-12 214	-172 453
Sum egenkapital pr. 31.12.	-383 692	-371 478

Negativ egenkapital - verdi bygninger

Balansen i ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balansefjerte verdi er lavere enn balansefjert verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes p³ basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balansefjerte 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 balansefjerte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til ³ v³re positiv.

Tiltak, fortsatt drift

Borettslaget har negativ egenkapital og negative disponible midler pr. 31.12. Styret er klar over situasjonen, og har iverksatt tiltak i form av økning av felleskostnader fra 01.02.2024.

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 12.

Note 9 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Lån til vedlikehold	Boliger
Lånsnummer:	16365046674	12131509047
Lånsnetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2015
Rentesats:	5.60 %	5.60 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2041	30.06.2045
Opprinnelig lånebeløp:	400 000	13 880 000
Lånsnesaldo 01.01:	384 836	13 880 000
Avdrag i perioden:	12 369	0
Lånsnesaldo 31.12:	372 467	13 880 000
Saldo 5 år frem i tid:	303 939	12 441 568

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lånsnummer 12131509047	4	1 450 000	5 800 000
	4	1 020 000	4 080 000
	4	1 000 000	4 000 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lånsnummer 16365046674	2	34 579	69 158
	2	34 087	68 174
	6	30 471	182 826
	2	26 153	52 306
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag Lånsnummer 12131509047 har første avdrag 30.12.2025 med kr 188 294	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
	4	1 450 000	3 278
	4	1 020 000	2 306
	4	1 000 000	2 261

Annen langsiktig gjeld (IN andelseiere)

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

Note 10 - Borettsinnskudd

	2023	2022
2250 Borettsinnskudd	13 880 000	13 880 000
Sum	13 880 000	13 880 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 27 760 000,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 28 132 467,- pr. 31.12.

Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	13 357	-199 025
B. Endringer i disponible midler:		
; rets resultat (se resultatregnskap)	-12 214	-172 453
Avdrag langsiktige lån	-12 369	-15 164
Opptak av langsiktig gjeld	0	400 000
B. ; rets endring disponible midler	-24 583	212 383
C. Disponible midler	-11 225	13 357
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	76 315	90 339
Kortsiktig gjeld	-87 540	-76 982
Disponible midler	-11 225	13 357

Resultat og balanse med noter for Moheia borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Moheia borettslag

Styreleder	Øyvind Gruben (sign.)	22.02.2024
Styremedlem	Lord Ole Martin Helgesen Hagen (sign.)	20.02.2024
Styremedlem	Espen Fanavoll (sign.)	20.02.2024



Til generalforsamlingen i Moheia borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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, 23. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Kristin By Farstad
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

App Store:



Google Play:

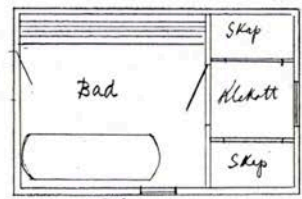
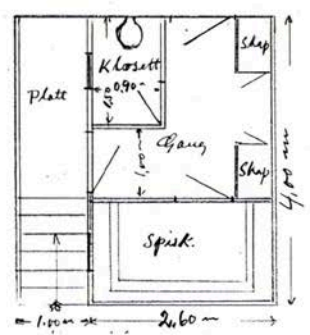
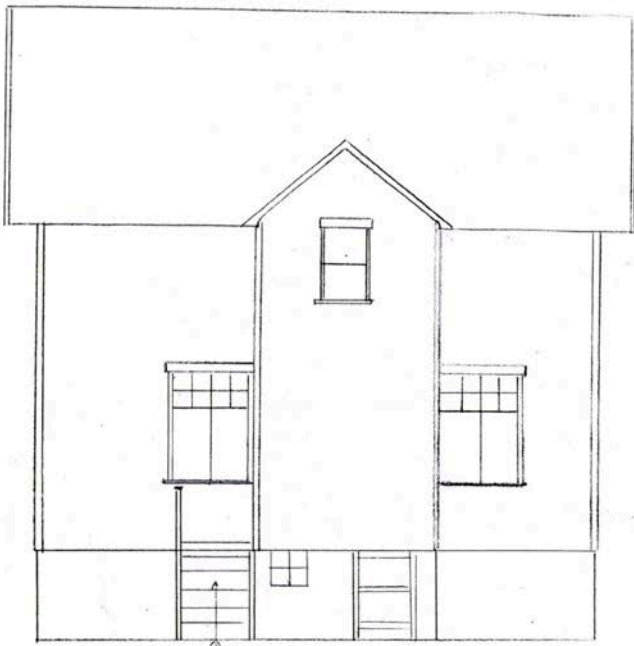


MOSJØEN

BRØNNØYSUND

SANDNESSJØEN

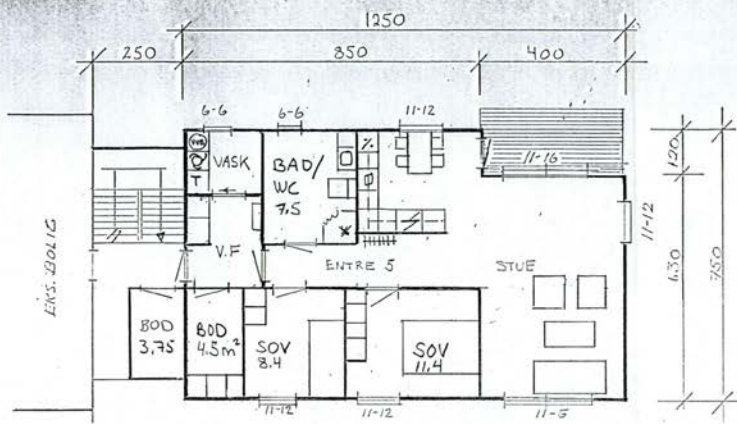
Emil Kristiansen og
Rode arkitekt



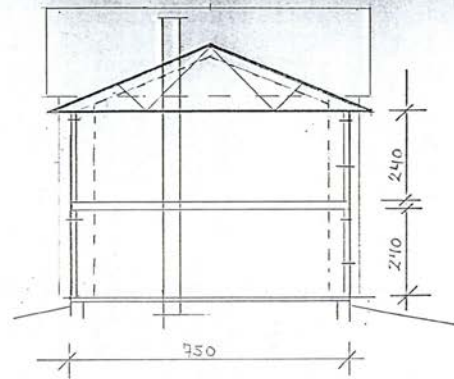
Plan II etasje

Mål 1:50
den 9-9-1946





PLAN 1. ETV.

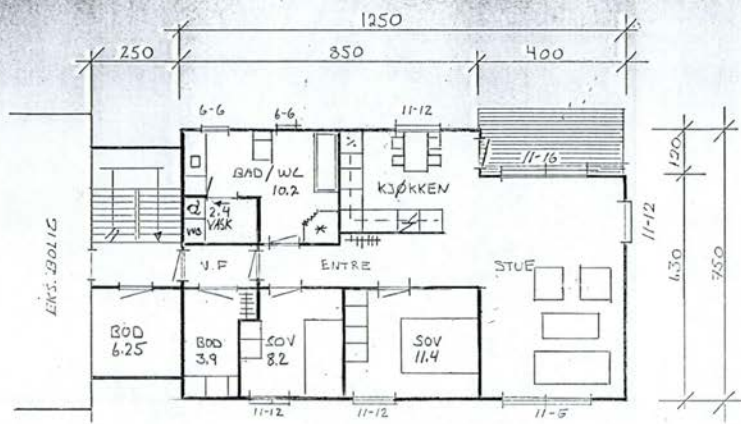


SNITT

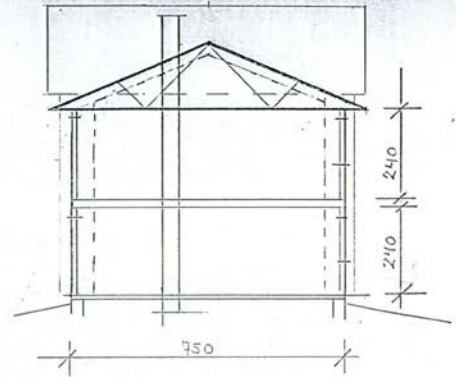


29/6-95

BOLIG
 PETER GRUBENSGT.
 PLAN. SNITT
 M=1:100 4-10-94 KAG

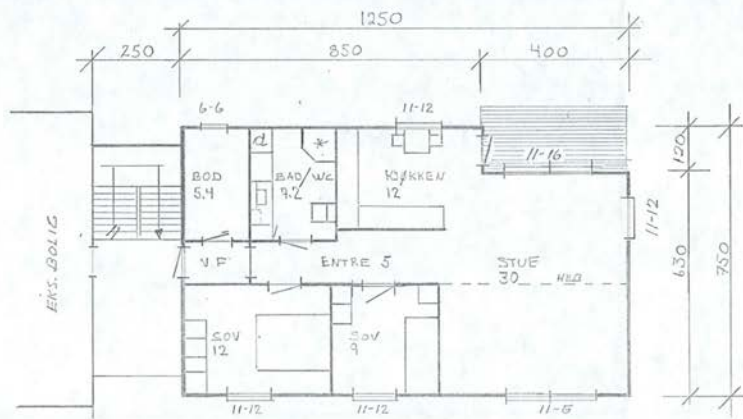


PLAN 2 ETG.

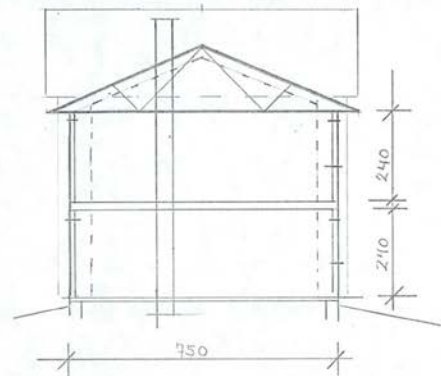


SNITT

Ny tegn. 29/6-95.
 BOLIG
 PETER GRUBENSGT.
 PLAN. SNITT
 M=1:100 4-10-94 KAG



PLAN 1. OG 2. ETV.

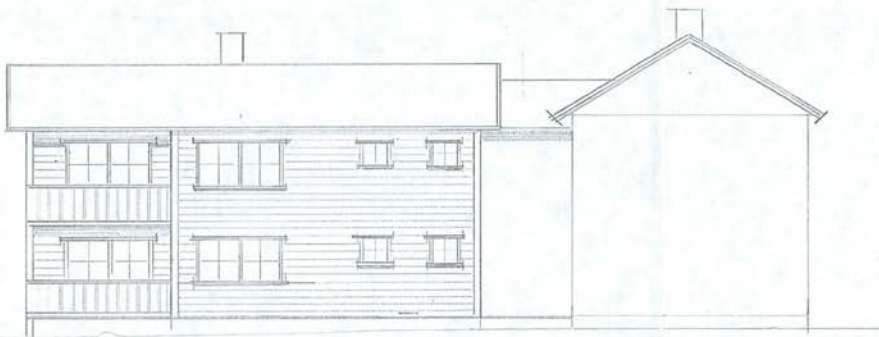


SNITT

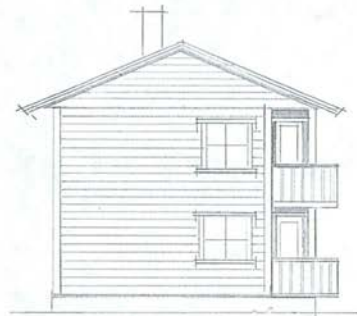
Pris 175.94
 Tegnet af
 (Signature)
 Dato 10/11-94
 Verificeret af
 For Byggeselskabet JM

GRUBEN
 BYGGPROSJEKT A/S
 HÅNDEVEJEN 11 • NEDRE GRUBEN • TLF. 00700305

BOLIG
 PETER GRUBENSØT.
 PLAN. SNITT
 M=1:400 4-10-94 KAG



VEST



NORD



ØST

Sal. 175,94
 BAMA BYGG
 T dato 10/11-94
 Vedtatte Godkjent av J.M.
 For Bygningsejeren J.M.

GRUBEN
 BYGGPROSJEKT A/S
 HVALBYVEIEN 11 • NEDRE GRUBEN • TLF. 007-00300

BOLIG
 PETTER GRUBENSGT. 7
 FASADER
 M = 1:100 4-10-94 KAG



RANA KOMMUNE

FERDIGATTEST

(Plan- og bygningslovens prg. 99 nr. 1)

Arbeidssted Petter Grubensgate 7, 8600 Mo
Gnr./bnr./fnr. 20 / 18 / 444
Arbeidets art Nybygg
Bygningens art Bolig
Byggherre Kjell-Arne Gruben
Byggmelder Gruben Byggprosjekt A/S
Ansvarshavende Kjell-Arne Gruben

Ved avsluttende kontroll er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog eventuelle merknader nedenfor).

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelsen som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent), uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. prg. 93 i Plan- og bygningsloven).

Merknader: Røykvarsler og brannslukkingsutstyr skal være montert. Tak- og husstige må være tilgjengelig på eiendommen.

Tilknyttet offentlig vann/kloakk: Ja/ja
Byggestart: 15.11.94
Areal: 83 m² + 83 m²

RANA BYGNINGS- OG BOLIGKONTOR. 08.06.95

Jan-Arild Sørvik
byggningskontr.

Kopi til Adm.kontoret (kontoret for eiendomsavgifter)
Feiemesteren

FORKJØPSRETT

- Forhåndsavklaring
- Fastprisavklaring

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.

Ny melding om forkjøpsrett:

Hvis det går mer enn 3 mnd før boligen blir solgt, vil boligen bli kunngjort for medlemmene på nytt og ny melding om forkjøpsrett må sendes MOBO.

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.

Spørsmål om type forkjøpsrett:

Se boliginfo vedrørende hvem som har forkjøpsrett i borettslaget.

VEDTEKTER

for Moheia borettslag org nr. 915 412 262

tilknyttet
Mo og Omegn boligbyggelag

Vedtatt på stiftelsesmøte den 05.05.2015.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Rana kommune og har forretningskontor i Rana kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Mo og Omegn boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) 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 slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

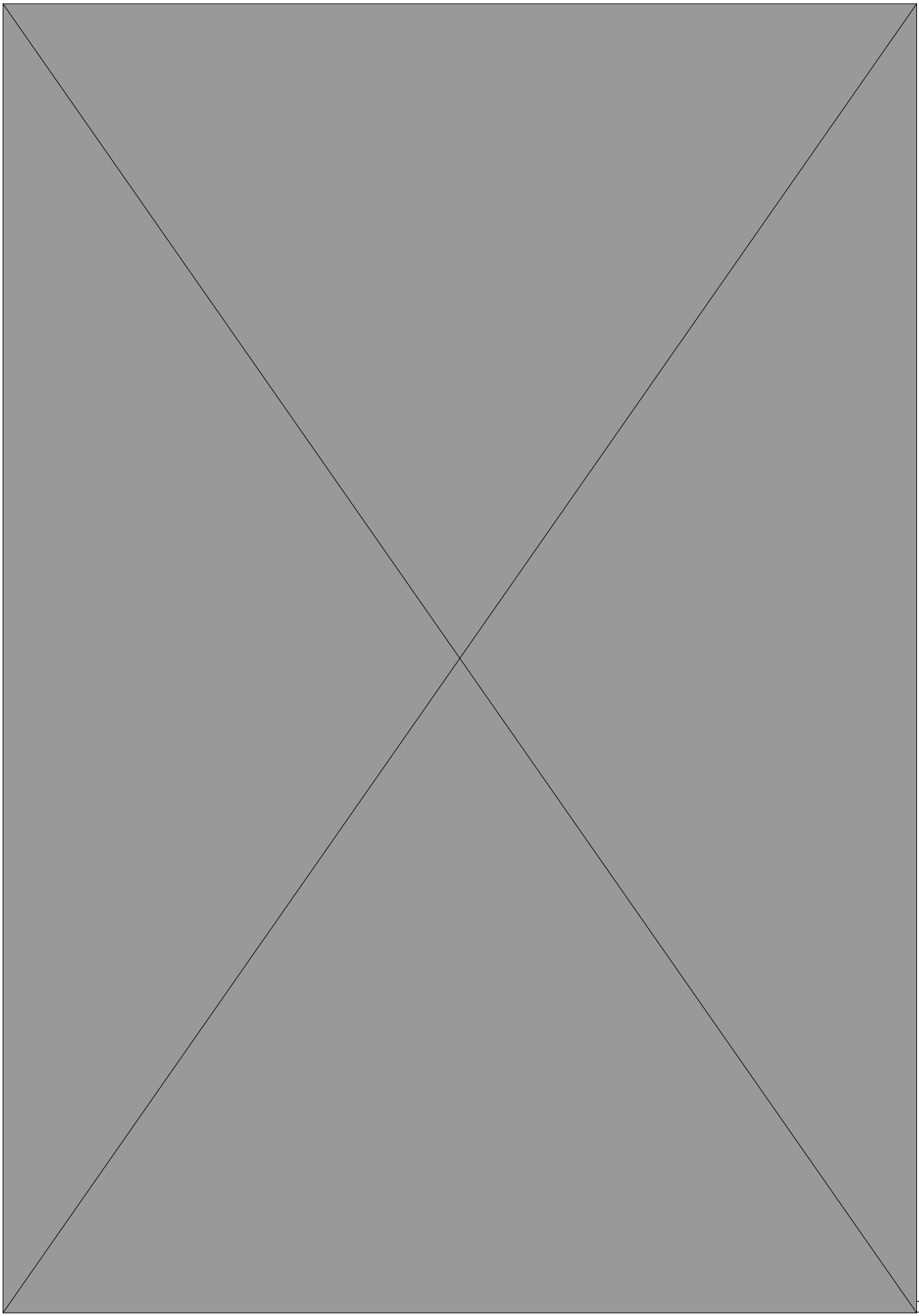
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

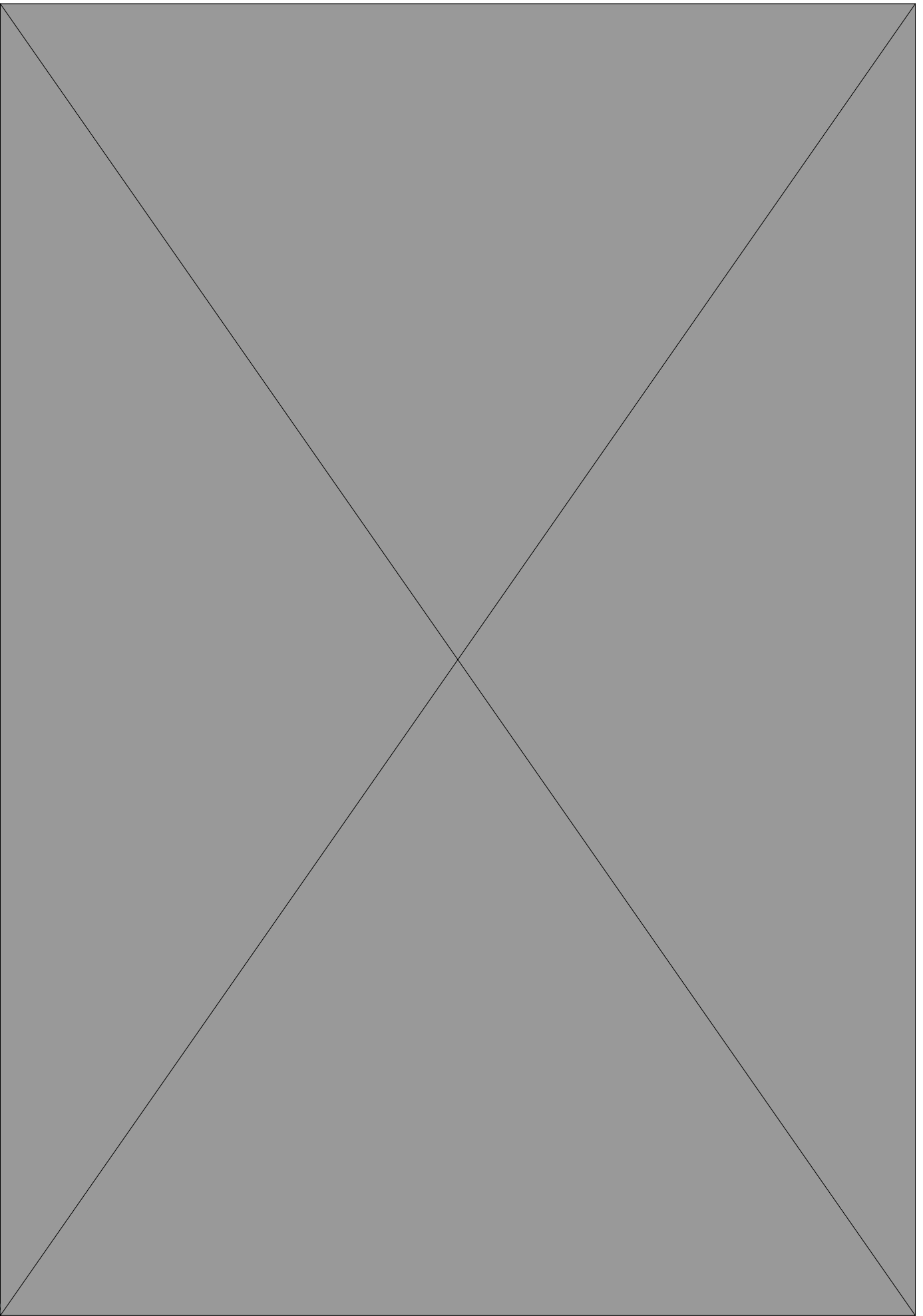
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

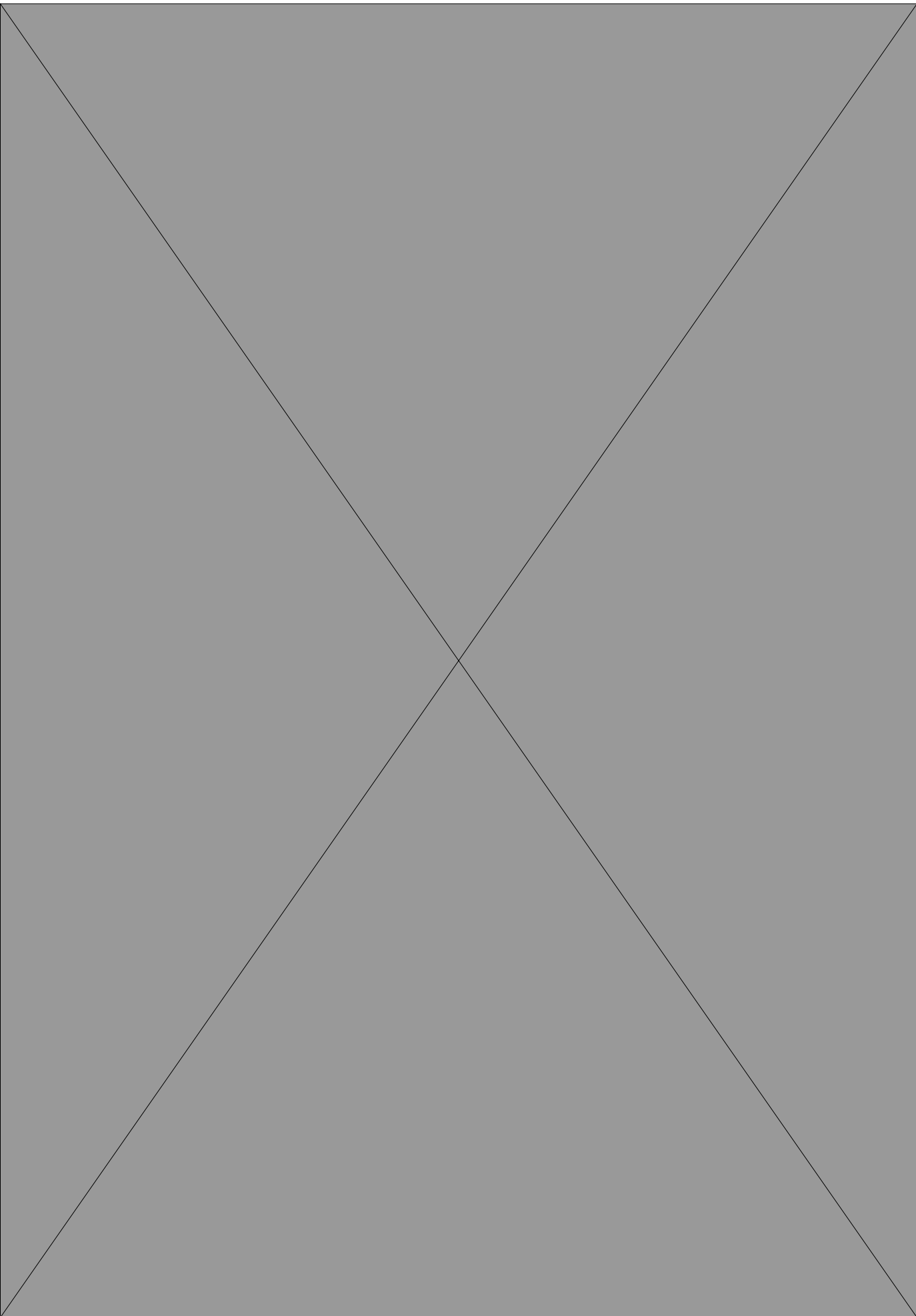
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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









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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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: Petter Grubens gate 7
8624 MO I RANA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomi Christian Johansen

Oppdragsnummer: 1802240036

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:

24.10.2024

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