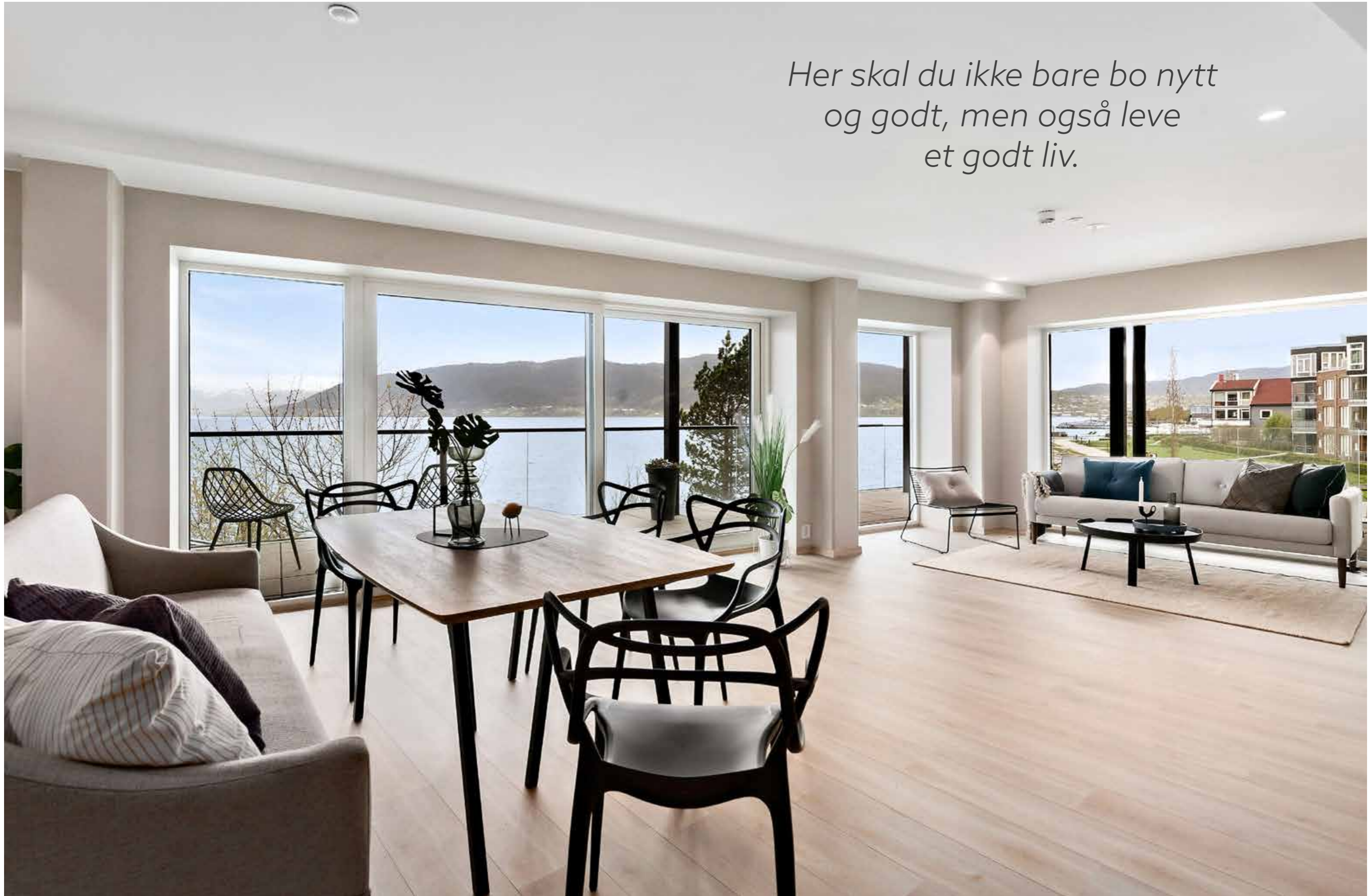




movika

BORETTSLAG

*Her skal du ikke bare bo nytt
og godt, men også leve
et godt liv.*



MOVIKA BORETTSLAG

Langs Strandpromenaden og like ved Havmannen, i de gamle lokalene til TAG Systems, er nå 11 nye leiligheter i ulike størrelser ferdigstilt og klar for ny eier. I bygget var det fra tidligere ni eksisterende selveierleiligheter, og sammen med de 11 nye er det nå opprettet et nytt borettslag – Movika borettslag.

5 av de nye leilighetene som nå er for salg befinner seg i 2. etasje, resterende 6 er i 1. etasje. Størrelsene er varierende der den minste er ca. 61 m² med 1 soverom, og den største er hele ca. 141 m² med 3 soverom. Det er også flere leiligheter i størrelsen mellom 87-97 m².

Alle leilighetene har en god og gjennomtenkt planløsning, og flere har to våtrom der du får et eget vaskerom med wc i tillegg til fullverdig bad. Leilighetene har en moderne og lun fargepalett på alt av materialer og innredninger, så her er det enkelt å sette sitt personlige preg med møbler og interiør.

Movika borettslag er et godt sted å både bo og leve. Her bor du nytt og godt med alt av oppussing og vedlikehold langt frem i tid, og en nydelig utsikt og gode solforhold kan nytes både fra inn- og utsiden av din nye leilighet.

Turmuligheter får du like utenfor din egen dør langs den fine Strandpromenaden, og sentrum med alle fasiliteter er kun en liten spasertur unna.

Her skal du ikke bare bo nytt og godt, men også leve et godt liv.



Strandpromenaden © Kristoffer Møllevik / Visit Helgeland



Moholmen © Kristoffer Møllevik / Visit Helgeland



© Yngvild Berg Keilen / Nordland Teater



© Espen Mills / Visit Helgeland



© Espen Mills / Visit Helgeland

Av mange gode kvaliteter ønsker vi å fremheve:

- Beliggenhet – Strandpromenaden og Ranfjorden som nærmeste nabo
- Få minutters gange til sentrum med alle fasiliteter
- Romslige leiligheter med god og gjennomtenkt planløsning
- Kvalitet på innredninger og materialer
- Store terrasser (to leiligheter får fransk balkong, men med en liten uteplass på svalgang)
- Nytt er nytt
- Ferdigstilt – flytt rett inn
- Første gangs overdragelse – ingen forkjøpsrett

INNHold

Om Movika Borettslag	4
Nøkkelinformasjon	7
Lokalt eierskap	8
Nabolagsprofil	10
Salgoppgave	12
Kjøkken	20
Bad	22
Etasjeplan	26
Plantegninger 1. etasje	28
Plantegninger 2. etasje	32
Tilstandsvurdering takstmann	38
Vedtekter	42
Driftsbudsjett	47
Reguleringsbestemmelser	48
Help boligkjøperforsikring	52
Help renteforsikring	53
Midlertidig kjøpekontrakt	55



Kontaktinfo meglerforetak
Rede Eiendomsmegling AS

Ansvarlig megler:
Susanne Møgster Dahle
Tlf: 901 76 857 /
susanne@rede-eiendom.no



Besøksadresse:
Ole Tobias Olsens gate 5, 8622 Mo i Rana

Postadresse:
PB 1276, 8602 Mo i Rana

www.rede-eiendom.no

NØKKELinFORMASJON

Adresse:	Søndre gate 11, 8624 Mo i Rana
Pris/innskudd:	Fra kr. 2 450 000,- til kr. 6 000 000,-
Andel:	Kr. 5 000,-
Fellesgjeld:	Fra kr. 2 450 000,- til kr. 6 000 000,-
Omkostninger*:	Kr. 75 000,-
Totalpris inkl. omk.**:	Fra kr. 4 980 000,- til kr. 12 080 000,-
Felleskostnader per mnd.**:	Fra kr. 14 604,- til kr. 33 230,-

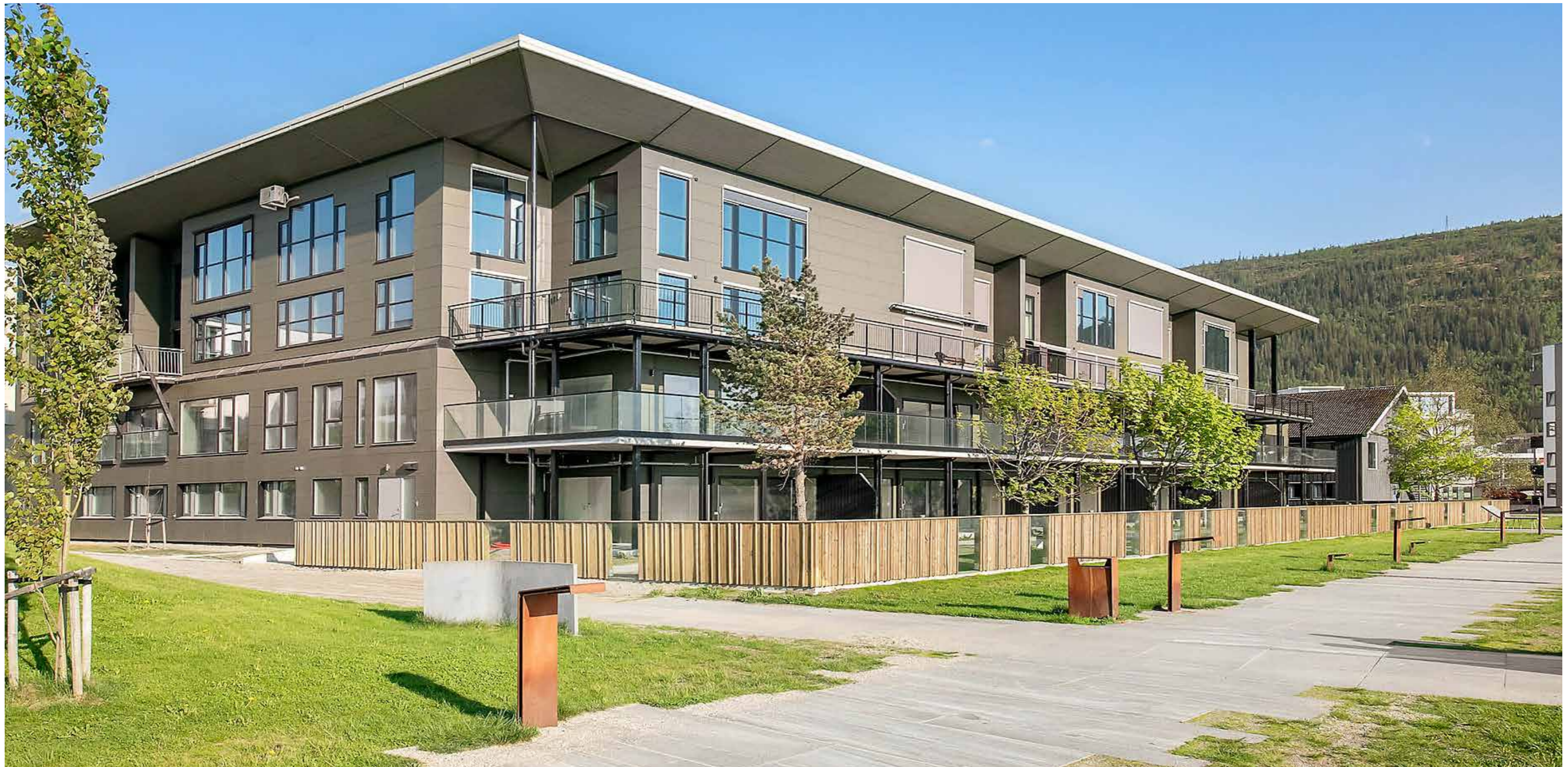
Felleskostnader dekker blant annet oppvarming, kommunale avgifter, TV/internett, renovasjon, felles forsikring, forretningsførerhonorar, avsetning vedlikehold, rentekostnader fellesgjeld, brøyting, strøm fellesareal, heis, vaktmester og renhold.

Rentekostnader fellesgjeld**:	Fra kr. 11 638,- til kr. 28 500,-
Avdrag**:	Kr. 0 frem t.o.m. år 10. Fra år 11 avdrag kr. 909,- til kr. 2 299,-
Felleskostn.tot. etter avdragsfri periode**:	Fra kr. 15 513,- til kr. 35 529,-
Sikringsordning:	Blir søkt innmeldt
BRA-i:	Fra 61,3 m ² til 141,1 m ²
BRA total:	Fra 66,8 m ² til 146,2 m ²
Boligtype:	Andelsleilighet
Eierform:	Borettslag
Byggeår:	Opprinnelig 1994-1995 Tilbygg, ombygging og fasadeendringer i perioden 2021-2023

Antall soverom:	1, 2 eller 3
Tomt:	2 543,5 m ² - felles eiendomstomt
Parkering:	1 parkeringsplass medfølger
Selger:	Søndre Gate 11 Mo AS

**Omkostninger omfatter inntil en låneobligasjon.
For flere låneobligasjoner kommer det tillegg med tinglysningsgebyr og pantattest.*

***Spesifikasjon kostnader - se salgsoppgave.
Fullstendige opplysninger i vedlagt bygge- og finansieringsplan/
prisliste med tilhørende driftsbudsjett.*



Lokalt eierskap
Lokal arbeidskraft



Haaland takker for oppdraget med elektroinstallasjoner, og ønsker deg velkommen til ditt nye hjem!



Et spennende prosjekt med fantastiske leietakere og byggherre som har tatt byggeaktiviteten med stor toleranse og ro.

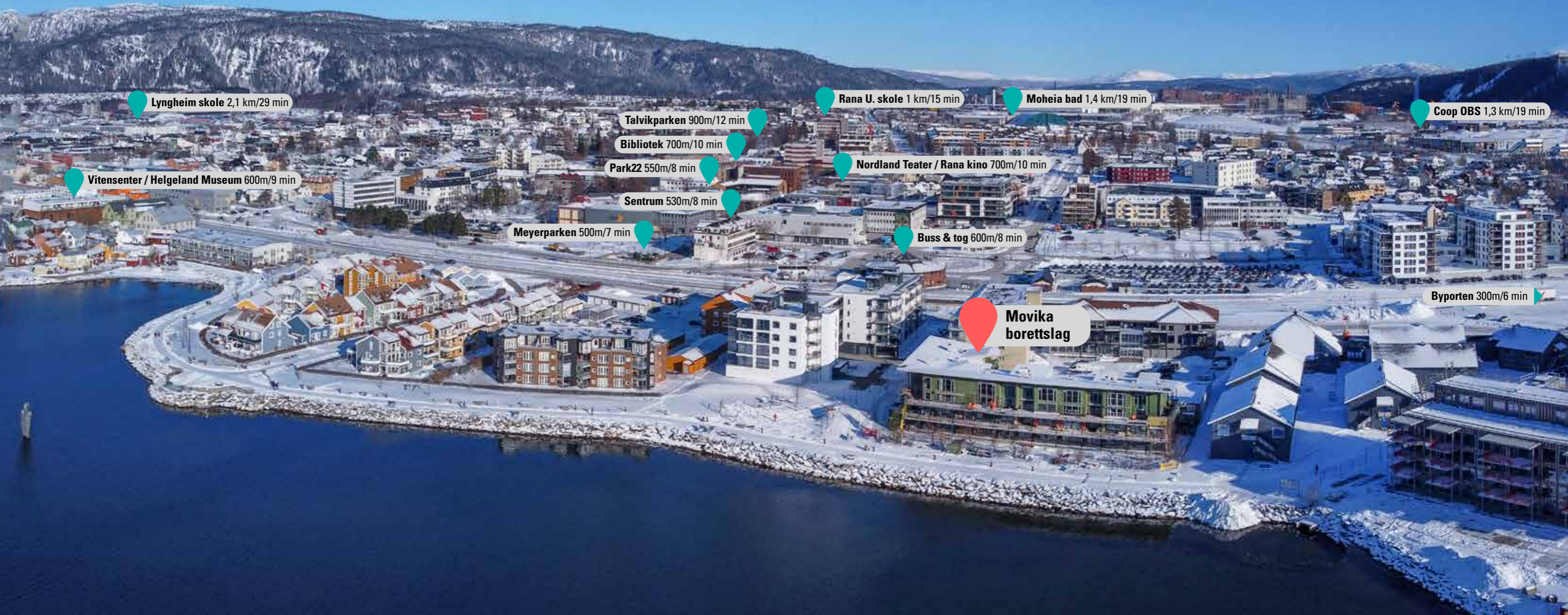


Vi var med på byggingen i 95/96, og setter stor pris på å få være en del av oppgraderingen til et moderne fremtidsrettet bygg.



En del av **Elektro** gruppen

Nilsson Mo takker for oppdraget og ønsker fremtidige beboere lykke til i flotte leiligheter.



NABOLAGSPROFIL

Butikker	🚶	Sport/fritid	🚗	Annet	🚗
Rema 1000 Byporten	6 min	Sagbakken Stadion	5 min	Rana Sykehus	9 min
Amfi Mo i Rana	8 min	Fageråsbakken	5 min	Mo i Rana flyplass	17 min
Bunnpris Gourmet	9 min	Skillevollen Alpinsenter	12 min		
Coop Prix Mo i Rana	9 min	Klokkerhagen elvepark	18 min		

SALGSOPPGAVE

BELIGGENHET

Adresse

Søndre gate 11, 8624 Mo i Rana.

Matrikelnummer

Andelsnummer 1 t.o.m. 7 og 10 t.o.m. 13 i Movika borettslag med org.nr. 930182257. Gnr. 20 bnr. 437 snr. 1, 9 og 12 i Rana Kommune.

Beliggenhet og nærområdet

Leilighetene har en attraktiv og unik beliggenhet langs Strandpromenaden ved Ranfjorden.

I Movika borettslag bor du lettvinnt og godt i en helt ny leilighet med alt av oppussing og vedlikehold langt frem i tid. Samtidig som du får en fantastisk utsikt utover Ranfjorden, gode solforhold og turmuligheter like utenfor din egen dør er Mo sentrum med alle fasiliteter i gangavstand.

For mer informasjon om beliggenhet og nærområdet, se nabolagsprofil vedlagt i salgsoppgaven.

BYGNINGER

Type, eierform og byggeår

Andelsleilighet, borettslag. Opprinnelig byggeår 1994-1995. Tilbygg, ombygging og fasadeendringer i perioden 2021-2023.

I 1. etasje er sørliggende fløy ombygd fra næringslokale til leiligheter, mens nordliggende fløy er ombygd til biloppstillingsplass for inntil 8 kjøretøy samt 7 stk. boder og teknisk rom.

I 2. etasje er både sør og nordliggende fløy ombygd til leiligheter. Her var det fra opprinnelsen bygd 2 stk. leiligheter og i disse er det gjort arbeider i forbindelse med brannsikring/sprinkling i etasjen. 3 etasje består av leiligheter med opprinnelig byggeår.

Bygning og byggemåte

Bygget var tidligere et kombinert næring- og leilighetsbygg, der næringsseksjonen nå er ombygd til leiligheter. Leilighetene er ombygget/ført opp i henhold til TEK 17 og gjeldende lover og forskrifter, med noen godkjente unntak, se punkt om byggetillatelse i salgsoppgave.

Hovedbæresystemet er i en kombinasjon av betongelementer og hulldekker samt søyler og dragere i betong. Opprinnelige fasader av isolerte betongelementer samt teglstein. Fasadene er i forbindelse med ombyggingen etterisolert med 100mm isolasjon og platekledd med sementbaserte fasadeplater. I tillegg er leilighetene innvendig tilleggisolert. Fasadene vil etter ombyggingen bestå i en kombinasjon av sementbaserte fasadeplater, liggende malt bordkledning samt teglstein.

Eksisterende takkonstruksjon er ikke berørt og har opprinnelig sarnafil fra byggeår.

Aluminiumskledde trevinduer og hev/skyvedører med 3-lags isolerglass. Sikkerhetsglass der hvor det er påkrevet i forhold til forskriftskravene. Slett malte ytterdører med glassfelt. Alle ytterdører har lyd-reduksjon på 42dB, med unntak av dør inn til garasje (25dB). Isolert garasjeport med motorstyring.

Balkonger har dekker i en kombinasjon av plasstøpt og kompaktdekker av betongelementer opplagret på stålkonstruksjon. Betongdekkene er tekket med sveisbar papp og betongheller 50 x 50 (2. etasje), terrasser på marknivå med belegningsstein. Vegger belagt med sementbaserte fasadeplater og eller trepanel. Rekkverk med glassfronter på balkonger og svalganger. Himlinger av ubehandlet betong.

Garasjeanlegg hovedsakelig med betongoverflater på gulv, vegger og himlinger. Boder i forbindelse med garasjen er oppført i bindingsverk med platekledd vegger og malte tette dører. Ventilasjon i henhold til gjeldende krav for garasjeanlegget. Tilbygde garasjer til eksisterende garasjerekke oppført med betongplate på mark og med lav ringmur i betong. Bindingsverk med liggende malt kledning samt fasadeplater. Skillevegger kledd med OSB-taktroplater. Pulttak tekket med papptekking.

Ifølge opplysninger gitt fra entreprenøren skal alle vinduer og balkongdører tilhørende eksisterende leiligheter i 2 og 3.etasje skiftes, slik at det blir samme type vinduer og balkongdører i alle leilighetene, samt at noe av fasaden i 3 etasje skal oppgraderes.

Arealer og innhold

Leilighetene er i ulike størrelser, se plantegning for hver enkelt leilighet med opplysninger om arealer og innhold som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Arealene er hentet fra tegning/oppgitt av selger/arkitekt på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

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

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

Det er ulike leilighetsstørrelser og utforming. Etasjetegninger og plantegning for hver enkelt leilighet ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Byggetillatelse/igangsettelsestillatelse

Det foreligger ferdigattest for bygget datert 30.11.2004.

Det er gitt rammetillatelse for prosjektet ad tilbygg, ombygging og fasadeendring datert 10.09.2021. Igangsettingstillatelse er datert 02.05.2022.

I forbindelse med søknad om tillatelse for Tilbygg, ombygging og fasadeendringer er det også søkt om unntak fra bestemmelser i TEK17.

Disse unntakene omfatter følgende:

Unntak tykkelse på isolasjon i gulv, i forhold til minimumsverdi i TEK17 §14-3. Dette gjelder u-verdi på gulv. Grunnet byggets lave etasjehøyde er eneste måte å etterisolere dette på er å hugge opp gulvet dersom det skal oppnås akseptabel etasjehøyde på 2400 mm. Dette gjelder for leilighetene i 1. etasje H0101-H0106.

Unntak tykkelse på isolasjon i tak (himlingen), i forhold til minimumsverdi i TEK17 §14-3. Gjelder for leilighet H0102, H0104, H0204, H0206 og H0207 hvor det er ca. 5 m2 som ikke oppfyller kravene til minimumsverdi. Leilighet H0201 har ca. 30 m2 som ikke oppfyller kravene til minimumsverdi. Unntak fra TEK17 vedrørende fri høyde i rømningsvei i §11-13 og §12-13. Gjelder leilighetene H0101, H0102, H0103, H0104, H0105, H0106, H0201, H0204, H0205, H0206 og H0207. Her gjelder unntakene både entredører og balkongdører. For leilighet H0201 gjelder unntaket kun for entredør. Høyde på dører er oppgitt til 202 cm, men skal for å oppfylle kravene være 210 cm.

Unntak fra TEK17 vedrørende tilfredsstillende daglys på soverom i §13-7. Gjelder leilighetene H0104 hvor rommet er definert som bod og H0105 hvor kravet til daglys på soverom ikke er oppfylt. Leilighet H0106 vil har utgang mot Kirkeaksen (nordsiden), mens øvrige leiligheter har utgang mot gårdsplassen.

Det er ikke registrert kvikkleire i området som gjelden de tomt ligger i. Det er derimot innenfor et registrert område hvor det er stor mulighet for at det finnes marin leire. Tillatelsen er gitt med forutsetning om at tiltaket utføres i tråd med teknisk forskrift (TEK 17) § 7-3 og NVEs veileder nr. 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

Igangsettelsestillatelse og søknad om tillatelse kan mottas etter henvendelse til meglerkontor.

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Det foreligger ferdigattest for bygget datert 30.11.2004.

Rammetillatelse for prosjektet ad tilbygg, ombygging og fasadeendring ble gitt 10.09.2021. Igangsettingstillatelse er datert 02.05.2022.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg, ombygging og fasadeendring datert 27.03.2024.

INNVENDIG STANDARD I LEILIGHETENE

Entré/hall

300 x 600 mm gulvflis i inngangssone/entré, vannbåren gulvvarme. Sparklet og malt gips på vegger og i himling, listefri løsning. Langlo skyvedørgarderobe med speilfronter. Belysning med takplafond.

Kjøkken/stue

BerryAlloc høytrykkslaminat av type Elegant eik natur plank med tilhørende sokkellister. Sparklet og malt gips på vegger og i himling, listefri løsning. Vannbåren gulvvarme. Belysning med kombinasjon av spot-skinne/takplafond/downlights, i tillegg er det opplegg for lyspunkt der kjøper kan kjøpe/montere den belysning som selv måtte ønskes. Kjøkkeninnredning fra HTH med integrerte hvitevarer fra Electrolux. Ventilator fra Rørshetta med plasmafilter. Komfyrvakt.

Bad

100 x 100 mm gulvflis på bad og vaskerom, type Taurus 07S Dark grey. Elektriske varmekabler. Vegger med baderomspanel fra Fibo Trespo i lys grå farge. Sparklet og malt gips i himling med taklister. Speil med belysning samt downlights i himling. Veggmontert wc og dusjvegger av glass. Baderomsinnredning fra HTH med dobbel vask og underskap, høyskap på begge sider. Leilighet H0106 har innredning med enkel servant og underskap.

Leiligheter med eget vaskerom

100 x 100 mm gulvflis på bad og vaskerom, type Taurus 07S Dark grey. Elektriske varmekabler. Sparklet og malt gips i himling med taklister. Belysning med takplafond. Innredning fra HTH med tilkobling for vaskemaskin og tørketrommel. Vaskerom i leilighet H0101, H0102, H0103, H0104 og H0105 har opplegg for dusjkabinett dersom kjøper ønsker å montere dette i ettertid.

Alle leiligheter (foruten H0201 og H0204 som har to bad og eget vaskerom) har veggmontert wc også på vaskerom.

Soverom

BerryAlloc høytrykkslaminat av type Elegant eik natur plank med tilhørende sokkellister. Sparklet og malt gips på vegger og i himling, listefri løsning. Belysning med takplafond. Panelovn.

Innerdører

Innvendige dører fra Trend 1, karm med dempelist og lav terskel. Utføring og karmplister rundt dørene er i samme farge som dør/karm, disse vil ha synlige spikerhull.

Listverk

Der det er utføring/karmplister/lister/annet listverk vil det være synlige stift-/spikerhull.

Garderobes

Langlo skyvedørsgarderobe med klart speil i entré. Enkle eller doble garderobeskap på soverom i lik farge som kjøkkeninnredning, antall/mengde leveres i henhold til tegning og slik som fremvist på visning.

Elektrisk anlegg

Ny hovedfordeling med målerfelt jfr. NEK 399 til leiligheter. Leiligheter bestykket etter avsnitt 823 i NEK400:2018.

Balansert ventilasjon

Individuelt balansert ventilasjonsanlegg for hver leilighet. Auraflex kanalsystem, inntak og avkast via kombiboks på vegg.

Brannsikring

Alle leilighetene er montert med brannvarslingsanlegg samt automatisk boligsprinkleanlegg inn og utvendig. Skjulte sprinklerhoder inne i leilighetene. Svalganger og balkong/terrassearealer i 1 og 2. etasje sprinkles. Vindeltrapp som rømmingstrapp på nord-enden og sør-enden av bygget.

TV/internett

Fiber fra Telenor med TV og bredbånd. Avtale Komplet 350 er inkludert i stipulerte månedlige fellesutgifter. Uttak for tv/internett i stue.

Oppvarming

Elektriske varmekabler på bad og vaskerom. Vannbåren gulvvarme i entré/hall, kjøkken og stue. Panelovn på soverom.

Energimerking

Energimerking er utført, og energiattester kan oversendes etter henvendelse til meglerkontor.

Leilighet H0101: D Rød
Leilighet H0102: C Rød
Leilighet H0103: C Rød
Leilighet H0104: C Rød
Leilighet H0105: D Rød
Leilighet H0106: E Rød
Leilighet H0201: B Rød

Leilighet H0204: A Rød
Leilighet H0205: B Rød
Leilighet H0206: C Rød
Leilighet H0207: C Rød

Energiattest består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter.

Energikarakteren: Går fra A (best) til G (svakest). Karakteren gir en samlet vurdering av bygningens energibehov, det vil si antall kilowatt-timer som bygningen eller boligen er beregnet å trenge per kvadratmeter for normal bruk. Energikarakteren er basert på en beregning av levert energi, uavhengig av faktisk målt energibruk.

Oppvarmingskarakteren: Gir informasjon om energibehovet til oppvarming av rom og tappevann kan dekkes av andre energikilder enn strøm og olje. Oppvarmingskarakteren sier ingenting om hvor mye energi bygningen eller boligen bruker, kun i hvilken form denne energien kan brukes ut fra det oppvarmingsutstyret som er oppgitt. Informasjonen er hentet fra www.enova.no.

Parkering/bod

Med leiligheten medfølger én parkeringsplass og sportsbod. Fordeling av parkeringsplasser og boder er gjort, se tegning vedlagt i salgsoppgaven.

Det er 8 parkeringsplasser i innvendig garasjeanlegg og 3 parkeringsplasser i frittstående garasjerekke. Garasje tilhørende leilighet H0101 er i en eksisterende garasjerekke (ikke nybygd).

Parkeringsplasser leveres forberedt for elbillading. Kjøper bekoster/monterer/eier elbilladeren selv. Borettslaget bestemmer en fast leverandør av ladebokser som kjøper må benytte seg av. Dette er for å forsikre at systemet snakker i lag og fordeler effekt mellom laderne. Borettslaget fastsetter pris på strøm til lading.

Sportsbodene befinner seg i garasjeanlegg, og i forbindelse med frittstående garasjerekke. En frittstående sportsbod under svalgang ved siden av innkjøring til garasjeanlegg. Dobbel stikkontakt i sportsbod. Strøm ved parkeringsplass og sportsbod følger fellesmåler i borettslaget.

Det er avsatt eget område langs svalgang i 1. etasje til gjesteparkering, HC parkering og sykkelparkering.

TOMT

Areal og eierform

2 543,5 m² – felles eiet tomt i henhold til matrikkelkart og rapport mottatt fra Rana Kommune. Tomten er felles for beboerne i borettslaget.

Opparbeidelse av fellesareal og hage

Uteoppholdsarealet består av både eksisterende masser og nye elementer. Eksisterende plen er reparert, og ny plen sås inn på kortsiden mot Kirkeaksen, og et mindre areal ved siden av felles inngangsparti. De fleste eksisterende trær er beholdt, og supplert med noe beplantning av nye hekkeplanter og busker/trær. Asfaltert gårdsplass er beholdt, og det er avsatt noe areal ved svalgangene til gjesteparkering og sykkelparkering. Det er laget gangbane av stein fra gårdsplass som strekker seg rundt omtrent hele bygget (til inngangsparti leilighet H0106). Mot Strandpromenaden er det satt opp et nytt gjerde i kombinasjon av trekledning og glass, høyde ca. 120 cm.

Omtrent alt fellesareal utomhus er ferdigstilt, kun innsåing av plen som gjenstår pr. mai 2024.

OFFENTLIGE FORHOLD

Selger

Søndre gate 11 Mo AS.

Selger er et lokalt forankret selskap med lokalt eierskap.

Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag kontrollerer selger. Med "overdra" menes enhver form for overdragelse. For overdragelse til andre enn de foran nevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Vei, vann og avløp

Eiendommen blir tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Adkomst fra offentlig vei.

Reguleringsplan

Eiendommen ligger i et område som er regulert til en kombinasjon av bebyggelse og anleggsformål, bolig/kontor/hotell/tjeneste.

Gjeldende reguleringsplan detaljreguleringsplan for Søndre Gate 11 med ID nummer 2183 og ikrafttredelse 01.09.2020.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Mo og Omeng med ID KDP2013 og ikrafttredelse 16.06.2014.

Reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. Kommunedelplan kan mottas etter henvendelse til meglerkontor.

Det gjøres også oppmerksom på at det må påregnes fremtidig utbygging på tilstøtende eiendommer, i tråd med den til enhver tids kjente og gjeldende kommune- og reguleringsplan.

Tinglyste heftelser

Følgende heftelser er tinglyst i hovedeiendommen:

- 1995/1171-2/72: Rettighet iflg. Skjøte. Rett for kommunen å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
- 1996/1956-1/72: Sameieavtale med bestemmelse om blant annet adkomstrett, garasje/parkering, fordeling driftsutgifter.

Grunnbok samt tinglyste erklæringer kan mottas etter henvendelse til meglerkontor.

Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Det er/blir tinglyst pengeheftelser både for fellesgjeld og andelseiernes innskudd i hovedeiendommen (borettslagets eiendom).

Andelene vil være fri for økonomiske heftelser.

Selger står fritt til å tinglyse nødvendige bestemmelser (rettigheter og forpliktelser) vedrørende borettslaget, naboforhold, eller forhold pålagt av myndighetene.

Fra hovedbølet, som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

BORETTSLAG

Borettslag

Borettslaget, Movika borettslag med org.nr. 930182257, består av totalt 20 andelseiligheter med Moba Helgeland BBL som forretningsfører. Dette sikrer trygg drift av din bolig.

Borettslag er egne juridiske enheter og eies av dere som bor der. Som andelseier får du borettslag til en bestemt bolig, og denne eierrettigheten tinglyses hos Statens Kartverk. Selve eiendommen er det borettslaget som blir stående som hjemmelshaver (eier) av, og denne blir overskjøtet til borettslaget i løpet av prosjektfasen. Dokumentavgift for dette er medtatt i omkostningene for hver enkelt enhet.

Eierforholdet reguleres av borettslagsloven. Borettslaget styres av generalforsamlingen og borettslagets eget styre. Generalforsamlingen er et møte med alle eierne (andelshavere) i borettslaget og møtes normalt en gang i året. Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen.

Kjøper må være/bli medlem hos Moba Helgeland BBL. Innmeldingsavgift er p.t. kr. 800,-, hver enkelt andelseier må tegne medlemskap.

Eventuell utleie av leiligheten krever samtykke fra borettslagets styre. Det er begrensninger for utleie utover 3 år, jfr. Borettslagsloven.

Det kan være begrensninger for juridiske personer å eie andel i borettslaget. Juridiske personer som vurderer kjøp, må kontakte og rådføre seg med megler.

Regnskapsfører har lovfestet pant til dekning for utestående beløp inntil 2G (G = folketrygdens grunnbeløp).

Vedtekter og regler

Utkast til vedtekter for borettslaget ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Kjøper er pliktig til å følge borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler.

I enkelte borettslag må det påregnes dugnad, samt at det forefinnes konkrete regler om husdyrhold, fremleie og bruk av fellesarealer (om ikke annet er spesielt opplyst).

Godkjenning av ny andelseier

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

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett ved førstegangsoverdragelse. Ved et eventuelt senere salg vil vanlige regler om forkjøpsrett gjelde.

Felleskostnader

Felleskostnader for borettslaget består av kapitalkostnader knyttet til borettslagets gjeld, samt drift- og vedlikeholdskostnader internt i borettslaget.

Felleskostnader pr. 15.04.24 er stipulert til: Fra kr. 14 604,- til kr. 33 230,-.

Stipulerte felleskostnader er basert på erfaringstall og er utarbeidet av MOBO Helgeland BBL.

Felleskostnader inkluderer blant annet oppvarming, kommunale avgifter, renovasjon, felles forsikring, forretningsførerhonorar, avsetting vedlikehold, TV/internett, rentekostnader fellesgjeld, brøyting, strøm fellesareal, heis, vaktmester og renhold.

Forslag til driftsbudsjett for første driftsår med alle poster ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Endelige felleskostnader vil bli bestemt av generalforsamlingen, og vil blant annet være avhengig av hvilke tjenester som ønskes utført

i felles regi. Dersom det i etterkant inkluderes flere tjenester i felleskostnader vil dette kunne påvirke felleskostnadenes størrelse. Felleskostnadene kan også endres ved en renteendring, og endringer i gebyrer/faste avgifter.

Egen strøm er ikke inkludert i fellesutgiftene.

Avdrag, rentekostnader og felleskostnader etter avdragsfri periode

Det er pr 15.04.24 stipulert med 5,7 % rente på fellesgjelden med 10 års avdragsfrihet, total 50 års løpetid. Det tas forbehold om rentesats, avdragsfrihet og løpetid. I bygge- og finansieringsmodell er snitt fellesutgifter beregnet for de første 10 årene, og fra år 11, dvs. når avdragene påløper.

Ut fra dagens betingelser vil avdrag etter avdragsfri periode utgjøre fra kr. 909,- til kr. 2 299,-, og fellesutgifter totalt fra år 11 blir fra kr. 15 513,- til kr. 35 529,-.

Ta gjerne kontakt med megler for nærmere forklaring, eventuelt gjennomgang. Før signering av bindende avtale oppfordres interessenter til å konferere megler vedrørende eventuell endring i stipulert rentesats og konsekvenser dette medfører for felleskostnad pr. mnd.

Borettslagets fellesgjeld

Se bygge- og finansieringsplan for spesifisert fellesgjeld på de ulike andelenene. I tillegg til innskuddet, overtar kjøper andel av fellesgjeld som er knyttet til den andelen som er kjøpt. Vi gjør oppmerksom på at fellesutgiftene vil øke når avdragene begynner å løpe om 11 år. Fellesutgiftene kan også endres ved en renteendring, og eventuelle endringer i lånevilkårene. Det gis mulighet for at borettslaget kan tilknyttes ordningen med individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at ordningen kun kan benyttes dersom fellesgjelden har flytende rente, og at innbetalingen ikke kan reverseres. Borettslaget vil bli søkt innmeldt i Borettslagenes Sikringsordning når alle andelenene er solgt, og det kan ikke garanteres på nåværende tidspunkt at borettslaget blir godkjent. Det gjøres oppmerksom på at borettslaget må være tilsluttet Sikringsordningen for at IN-ordning skal kunne benyttes.

Borettslagenes sikringsordning

Borettslaget vil bli søkt innmeldt i Borettslagenes Sikringsordning når alle leilighetene er solgt. Det gis ingen garantier for at borettslaget blir godkjent.

Forretningsfører

Mobo Helgeland BBL.

ØKONOMISKE FORHOLD

Totalpris

Pris/innskudd	fra kr. 2 450 000,- til kr. 6 000 000,-
Andelskapital:	kr. 5 000,-
Fellesskjeld	fra kr. 2 450 000,- til kr. 6 000 000,-
Omkostninger	kr. 75 000,-
Totalpris	fra kr. 4 980 000,- til kr. 12 080 000,-

Totalprisen er forutsatt at andelen selges til oppgitt pris. Andel fellesskjeld er for øvrig fast. Omkostninger omfatter inntil en låneobligasjon. For flere låneobligasjoner kommer det tillegg med tinglysningsgebyr og pantattest, p.t. kr. 740,-.

Innbetaling ved overtagelse

Innbetaling ved overtagelse er pris/innskudd, andelskapital og omkostninger som utgjør fra kr. 2 530 000,- til kr. 6 080 000,-.

Fast pris – «først til mølla»

Leilighetene har fast pris, dvs. ingen budrunde og "først til mølla" prinsippet som gjelder. Kjøp inngås ved signering av midlertidig kjøpekontrakt på meglerkontoret. Midlertidig kjøpekontrakt skal godkjennes/aksepteres av selger før bindende avtale er inngått.

Ligningsverdi

Ligningsverdi er ikke fastsatt p.t. Ligningsverdien fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første ligningsoppgjør. Ligningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av statistisk sentralbyrå. Ligningsverdien har for primærboliger vært 25 prosent av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Ligningsverdien av sekundærboliger vil fra 2024 utgjøre 100 prosent. For mer informasjon/beregning av ligningsverdi, kontakt Skatteetaten.

Kommunale avgifter/renovasjon

Kommunale avgifter og renovasjon dekkes via felleskostnadene.

Det er et eget felles avfallsrom som er bygget inntil utvendig garasjerekke.

Det gjøres oppmerksom på at avgiften kan variere avhengig av forbruk. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling for kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

ANNET

Boligselgerforsikring

Selger har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring via Help Boligkjøperforsikring AS.

Denne forsikringen må tegnes senest på kontraktsmøte. Se vedlagt produktark for forbrukerinformasjon. Meglerforetaket mottar et administreringshonorar fra HELP forsikring vedr. formidling av kjøperforsikring.

Arealangivelse i salgsoppgaven

Arealangivelsene er hentet fra tegninger. Leilighetene er ikke kontrollmålt av megler.

Overtagelse

Leilighetene er ferdigstilt og klar for overtagelse. Overtagelse avtales i forbindelse med signering av midlertidig kjøpekontrakt.

Oppgjør

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler på meglers klientkonto, senest to virkedager innen overtagelsen finner sted.

Meglervederlag og utlegg – belastes selger

Meglerprovisjon	kr. 50 000,- pr. enhet
Oppgjørshonorar	kr. 3 750,- pr. enhet
Grunnboksutskrift	kr. 430,-
Tilrettelegging	kr. 37 500,-
Visningshonorar	kr. 2 500,- pr. stk.

Selger dekker alle utlegg. Alle priser er inkludert 25 % mva.

Kjøpekontrakt

Det tas forbehold om at meglers standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen, og at skjøte tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten.

Avtaleforholdet reguleres av avhendingslova og borettslagslova som i sin helhet kan leses på [www.lovdata.no](http://www lovdata.no).

Avhendingslova

Boligene selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i salgsoppgaven med vedlegg. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningskyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen, og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i enn viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Normal slitasje og skader som kan medføre utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligene er nyoppført og har aldri vært bebodd, men de(n) har vært stylet og gjennomført visninger i.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Selgers forbehold

Komplett salgsmateriell omfatter tegninger, salgsoppgave og bygge- og finansieringsmodell/prisliste med tilhørende driftsbudsjett.

Illustrasjoner, tegnings- og salgsmateriell er ment som eksempler og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveransen. Dette kan være innredninger, møblering, fargevalg, dør- og vindusform, antall vinduer, materialvalg, bygningsmessige detaljer, utenomhusplan-/fellesareal o.l.

Mindre avvik kan forekomme i leilighetenes areal grunnet inntegninger av sjakter etc., forutsatt at dette ikke fører til vesentlige endringer i leveransen, vil det ikke medføre aksept av krav om prisreduksjon/avslag.

Selger kan velge å gi en vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere - uten at dette gir tilsvarende rett til andre kjøpere.

Boligene vil bli levert byggrensjort. Det vil si at boligen ryddes for avfall, gulv støvsuges og skap støvtørkes. Øvrig vask av overflater og vinduer må utføres av kjøper.

Eventuell økning av offentlige gebyrer/avgifter, f.eks. økning i tinglysingsgebyrer-/avgifter, m.m. belastes kjøper.

Endring i lov eller forskrift, eller nye offentligrettslige krav eller vedtak med hjemmel i lov eller forskrift som gjelder for selgers ytelse, ansees som kjøperens forhold og kostnad dersom selger ved avtaleinngåelse ikke burde ha regnet med endringene. Herunder innbefattes endringer i offentlige myndigheters praktisering av lov- eller forskriftsverk som får innvirkning på selgers uventede kostnader (eksempelvis rundskriv fra Finanstilsynet). Dersom de nevnte endringene medfører økte kostnader for selger vil dette medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper om endringene og konsekvensene dette innebærer for kjøper.

Selger forbeholder seg retten til å endre prisen på usolgte leiligheter. Likeså forbeholder selger seg retten til å leie ut eventuelle usolgte enheter.

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter, erklæringer som er nødvendige eller påkrevd av offentlig myndighet. Dette kan gjelde erklæringer om bl.a. adkomstrett, drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av ledninger, nett etc.

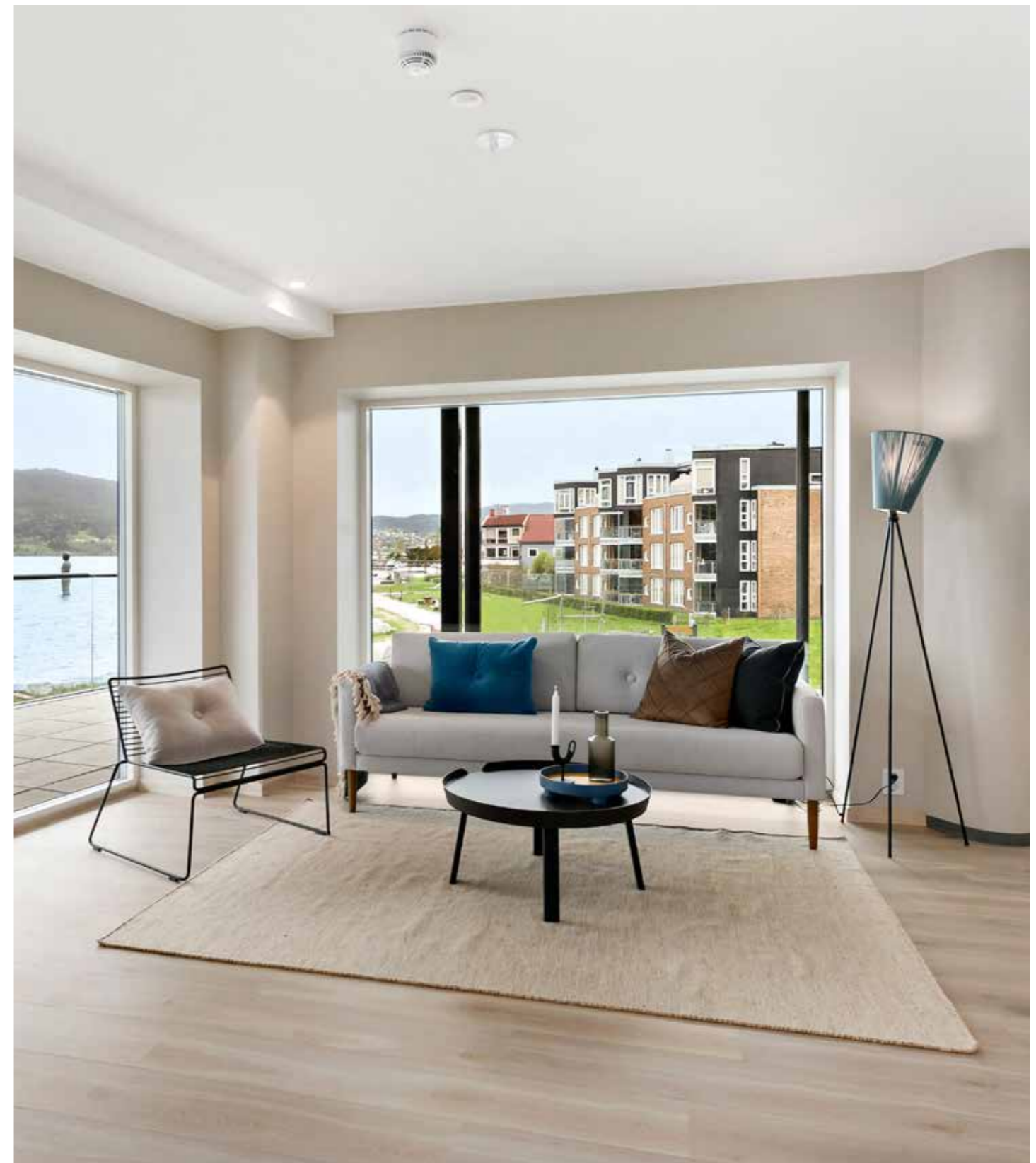
Selger har anledning til å inngå bindende forretningsføreravtale og avtale med kabel-tv/internett på vegne av borettslaget.

Lov om hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim.

Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.





KJØKKEN

Innredning fra HTH, modell MOOD, som fremstilles i 1,9 cm plate og er belagt med strukturpreget melamin med mørkt tre-utseende i flott brun fargenyans med loddrette åringer.

- Lux skuffer med kraftig bunn, fullt uttrekk og soft-lukk
- Alle skapdører med soft-lukk
- Laminat benkeplate i 30mm med underlimet vask
- Electrolux kombiskap med kjøl-/frys Leilighet H0201 og H0204 har kjøleskap og fryseskap (ikke kombiskap) fra Electrolux
- Electrolux stekeovn med aqua clean (damprenjering)
- Electrolux induksjon platetopp
- Electrolux oppvaskmaskin med air dry funksjon
- Electrolux mikrobølgeovn med automatisk opptining (du oppgir kun type mat og vekt)
- Røroshetta ventilator med plasmafilter

Plasmafilter (PlasmaMade):

- Et filter som gir svært effektiv fjerning av matlukt, og samtidig renser luften slik at du får et bedre inneklima.
- Et filter som er en permanent løsning, og ikke trenger å skiftes, vaskes eller renses.
- Et filter som er svært enkel å montere både i eksisterende og nye boliger.
- Et filter som gjenbraker oppvarmet luft, slik at du får lavere energikostnader.
- Resultatet er en brukervennlig kjøkkenventilasjon, et godt inneklima, et renere miljø og reduserte utgifter i det lange løp.





BAD

Hovedbad med innredning fra HTH, modell MONO, med fronter lakkert med slitesterk hvit matt lakk.

- Dobbel servant med underskap 200 cm (gjelder ikke HOH6, 240 cm i leilighet H0207)
- Lux skuffer med kraftig bunn, fullt uttrekk og soft-lukk
- To stk. høyskap
- Dusjvegger i glass
- Veggmontert wc

Flere av leilighetene har separat vaskerom / flere våtrom





ETASJEPLAN 1 ETG



ETASJEPLAN 2 ETG



PLANTEGNINGER

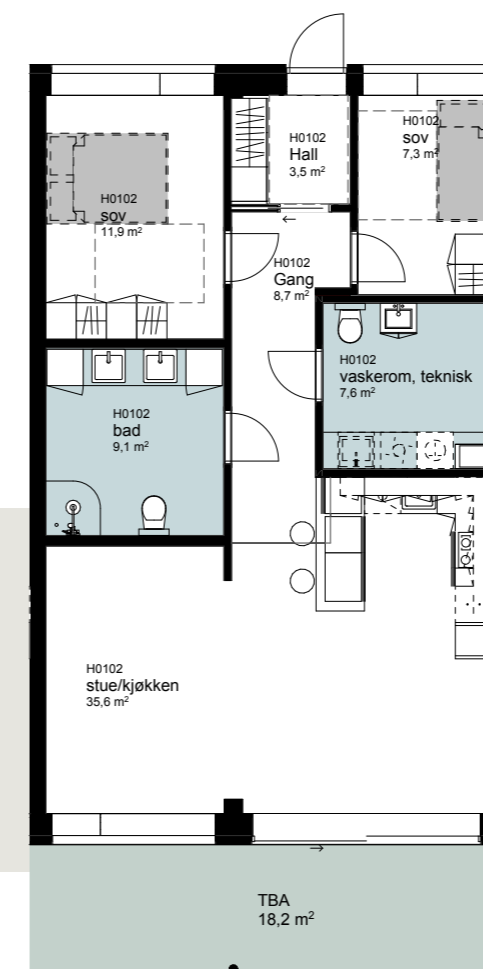
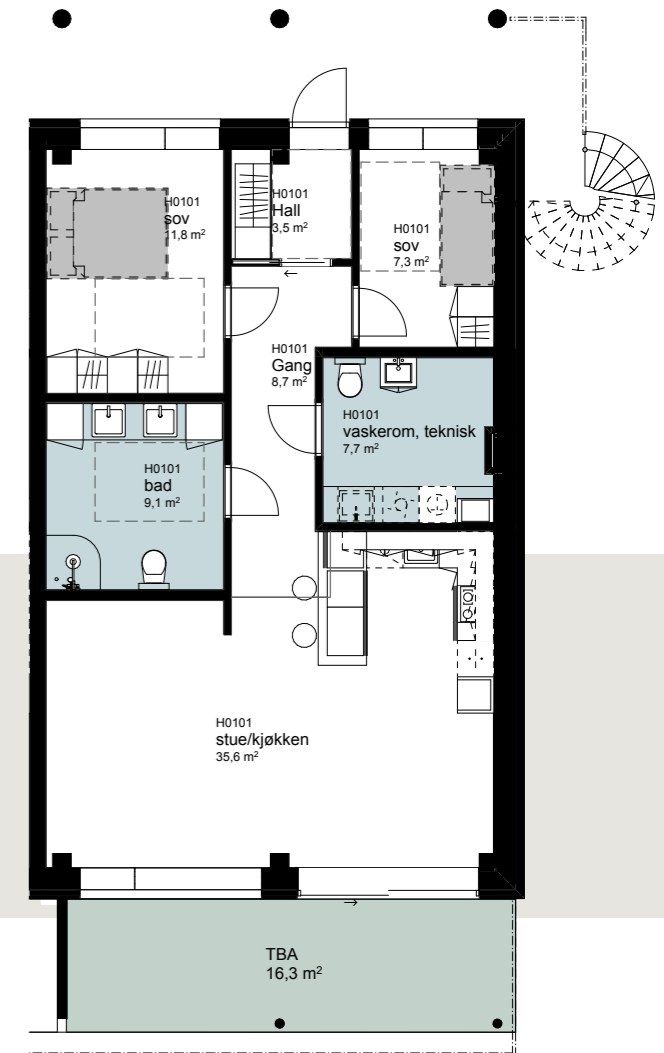
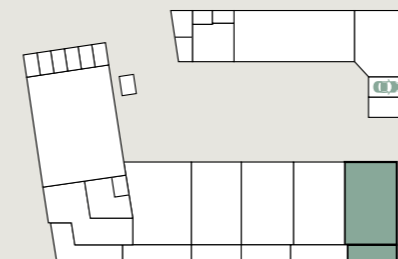
1. ETASJE



LEILIGHET H0101

Etasje:	1
Soverom:	2
Bruksareal BRA(i):	87,9 M ²
Bod/eksternt bruksareal BRA (e):	5 M ²
Terasse/balkongareal TBA:	16,3 M ²
SUM BRA:	92,9 M²

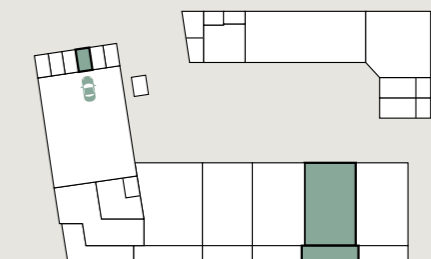
1. etg



LEILIGHET H0102

Etasje:	1
Soverom:	2
Bruksareal BRA(i):	87,5 M ²
Bod/eksternt bruksareal BRA (e):	5,5 M ²
Terasse/balkongareal TBA:	18,2 M ²
SUM BRA:	93 M²

1. etg

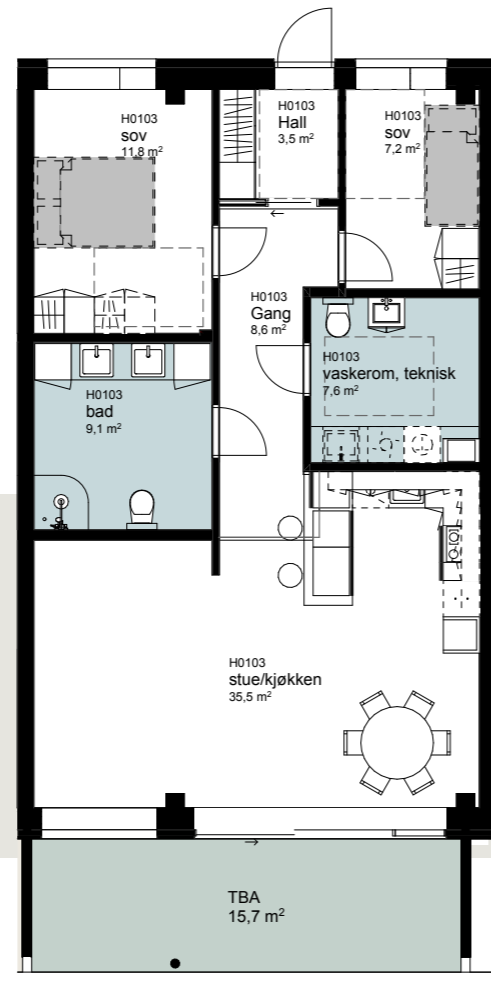


LEILIGHET H0103

Etasje: 1
Soverom: 2

Bruksareal BRA(i): 87,5 M²
Bod/eksternt bruksareal BRA (e): 5,5 M²
Terasse/balkongareal TBA: 15,7 M²
SUM BRA: 93 M²

1. etg

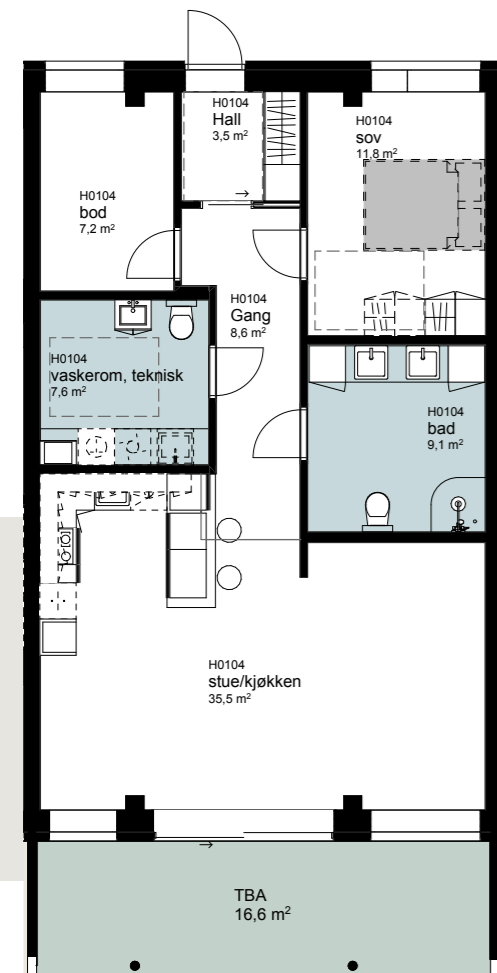
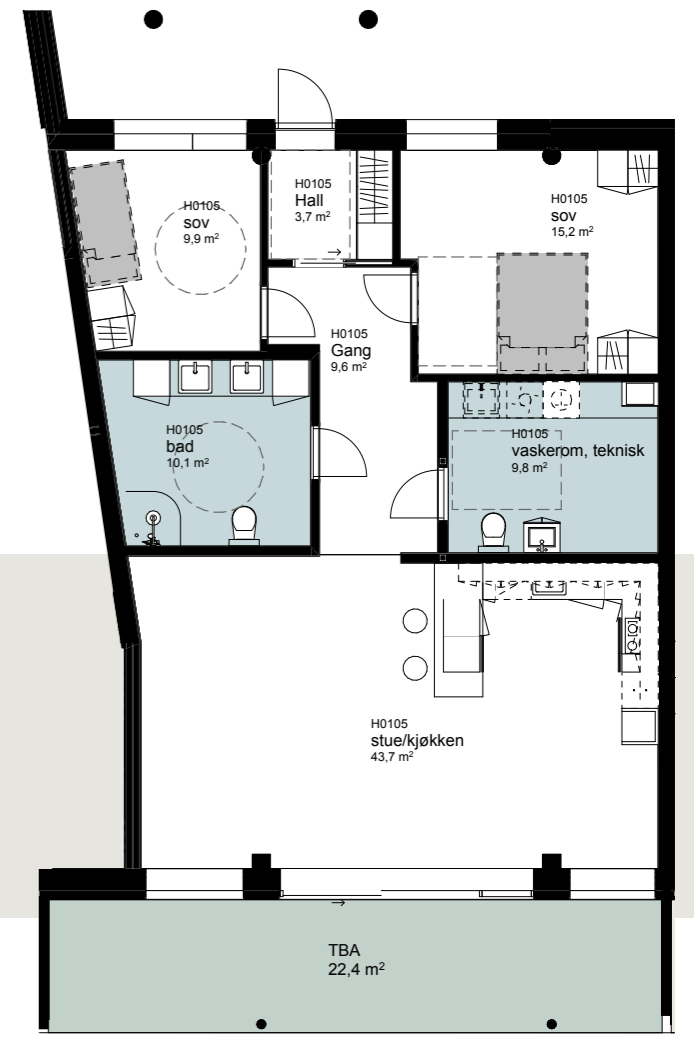
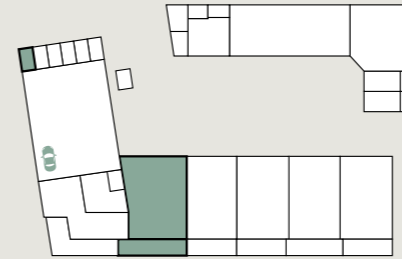


LEILIGHET H0105

Etasje: 1
Soverom: 2

Bruksareal BRA(i): 106,7 M²
Bod/eksternt bruksareal BRA (e): 5,5 M²
Terasse/balkongareal TBA: 22,4 M²
SUM BRA: 112,2 M²

1. etg

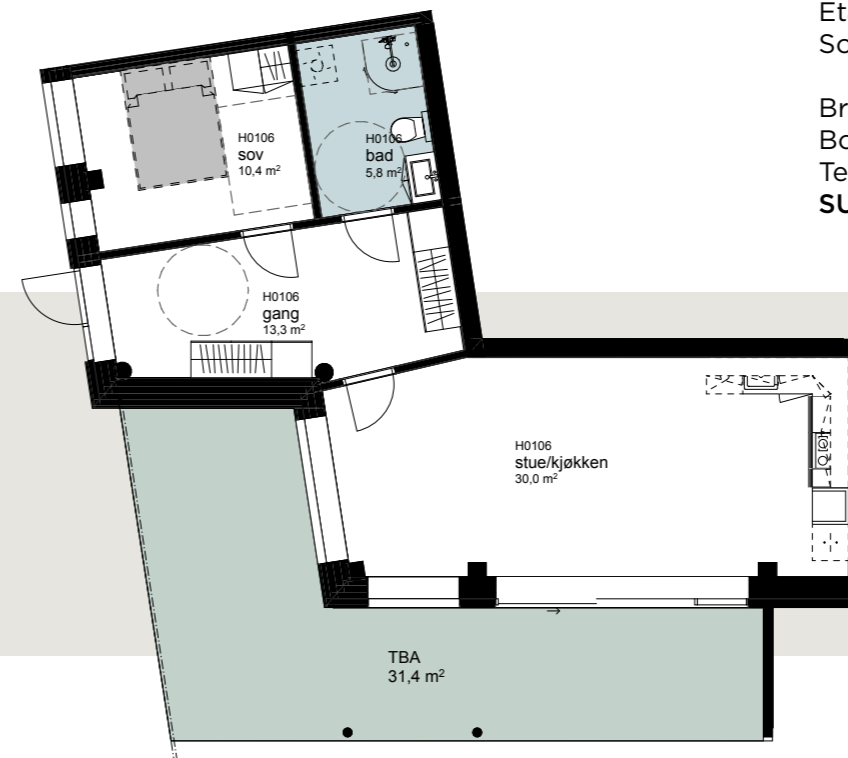


LEILIGHET H0104

Etasje: 1
Soverom: 2

Bruksareal BRA(i): 87,5 M²
Bod/eksternt bruksareal BRA (e): 5,5 M²
Terasse/balkongareal TBA: 16,6 M²
SUM BRA: 93 M²

1. etg

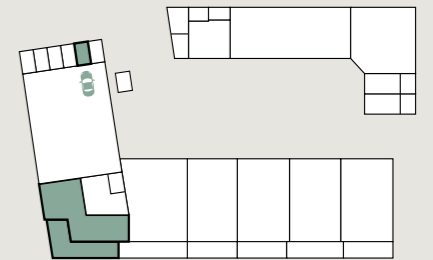


LEILIGHET H0106

Etasje: 1
Soverom: 1

Bruksareal BRA(i): 61,3 M²
Bod/eksternt bruksareal BRA (e): 5,5 M²
Terasse/balkongareal TBA: 31,4 M²
SUM BRA: 66,8 M²

1. etg



PLANTEGNINGER

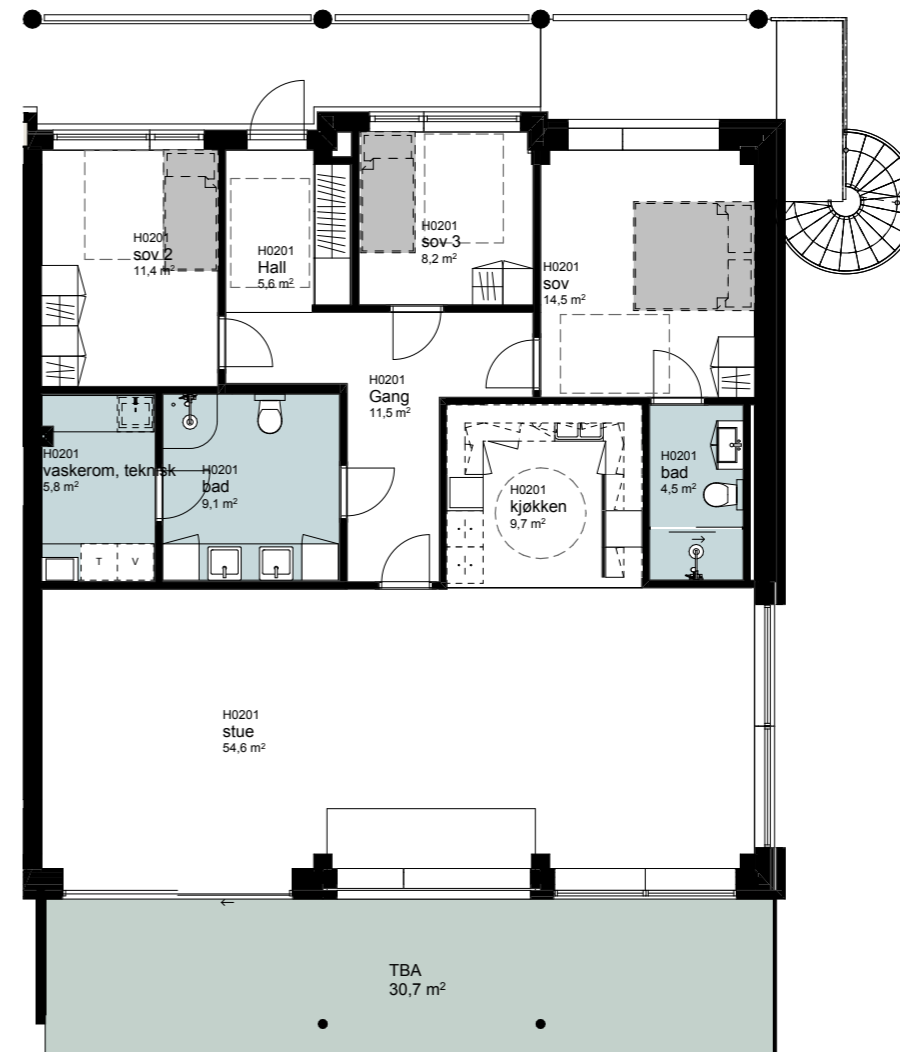
2. ETASJE



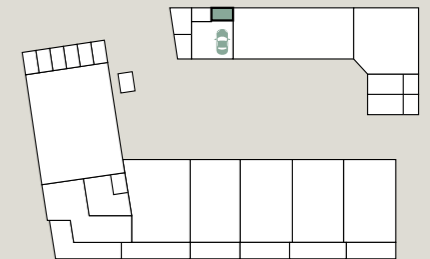
LEILIGHET H0201

Etasje: 2
Soverom: 3

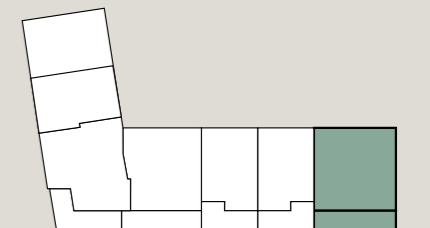
Bruksareal BRA(i): 141,1 M²
Bod/eksternt bruksareal BRA(e): 5,1 M²
Terasse/balkongareal TBA: 30,7 M²
SUM BRA: 146,2 M²



1. etg



2. etg



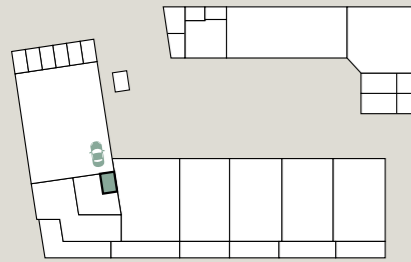
LEILIGHET H0204

Etasje: 2
Soverom: 2

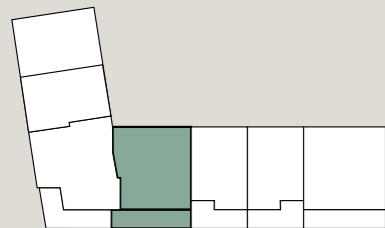
Bruksareal BRA(i): 131,5 M²
Bod/eksternt bruksareal BRA(e): 5 M²
Terasse/balkongareal TBA: 30 M²
SUM BRA: 136,5 M²



1. etg



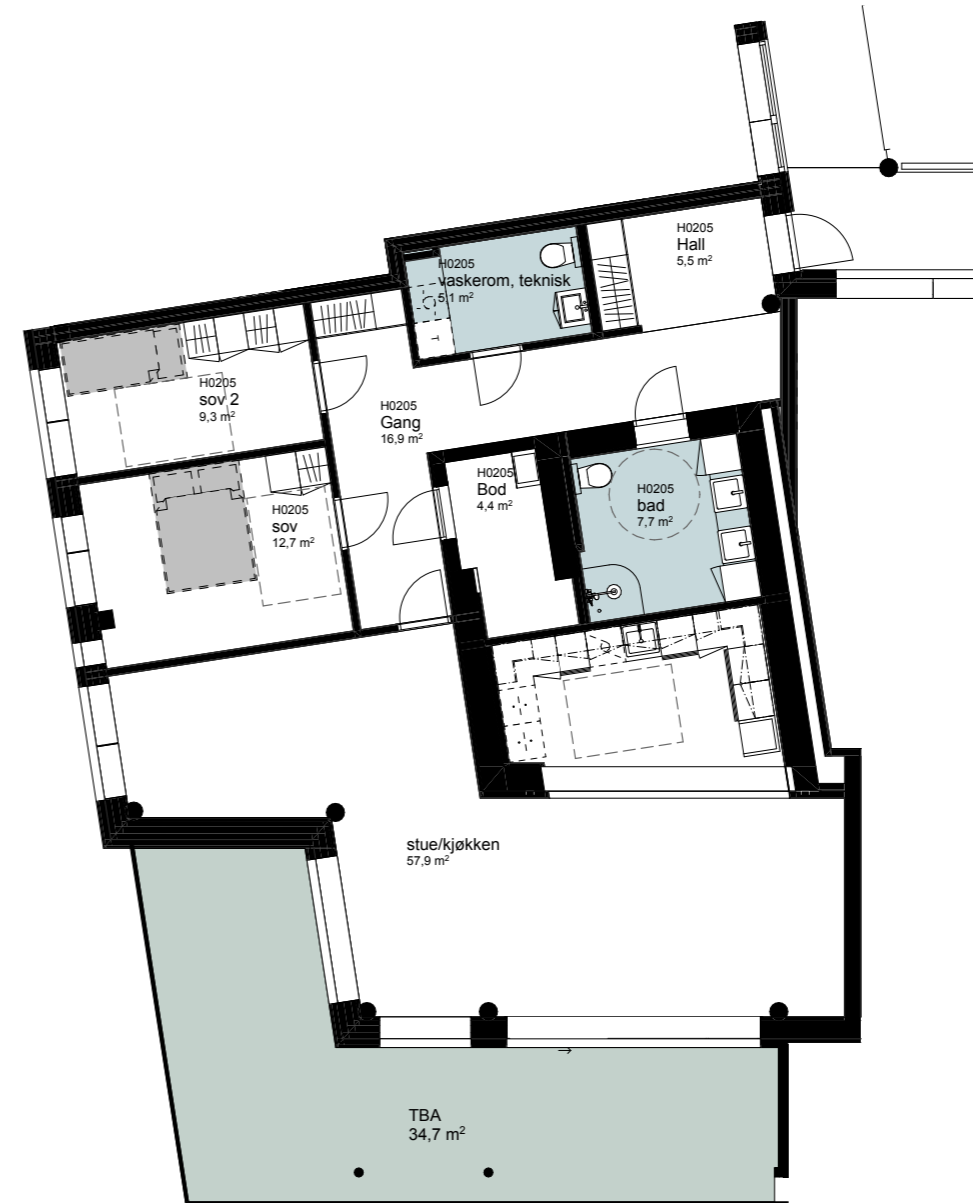
2. etg



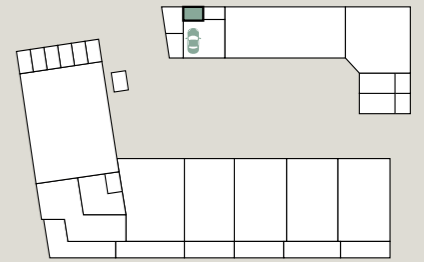
LEILIGHET H0205

Etasje: 2
Soverom: 2

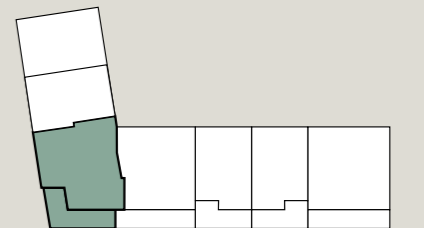
Bruksareal BRA(i): 129,1 M²
Bod/eksternt bruksareal BRA(e): 5 M²
Terasse/balkongareal TBA: 34,7 M²
SUM BRA: 134,1 M²



1. etg



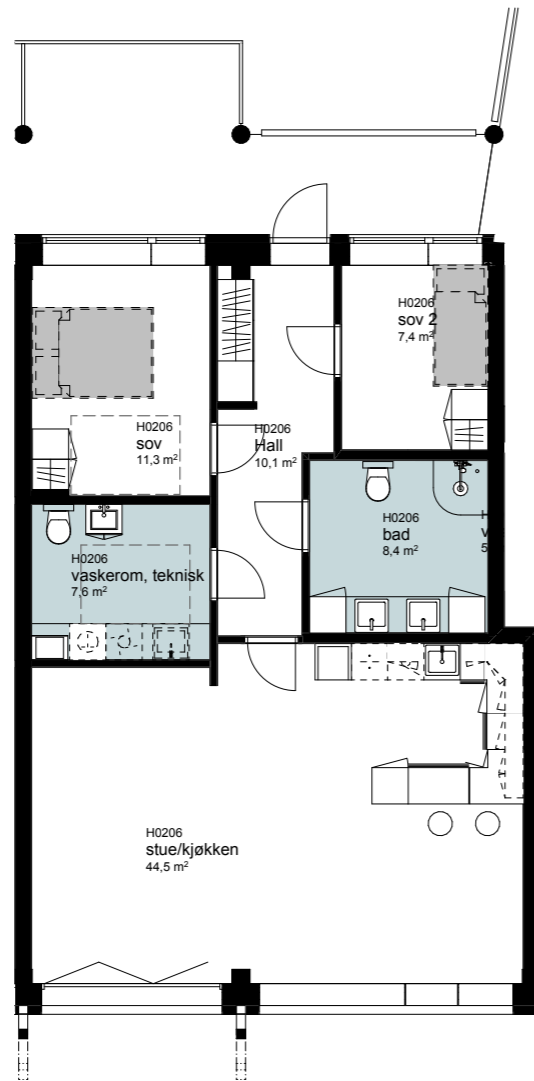
2. etg



LEILIGHET H0206

Etasje: 2
Soverom: 2

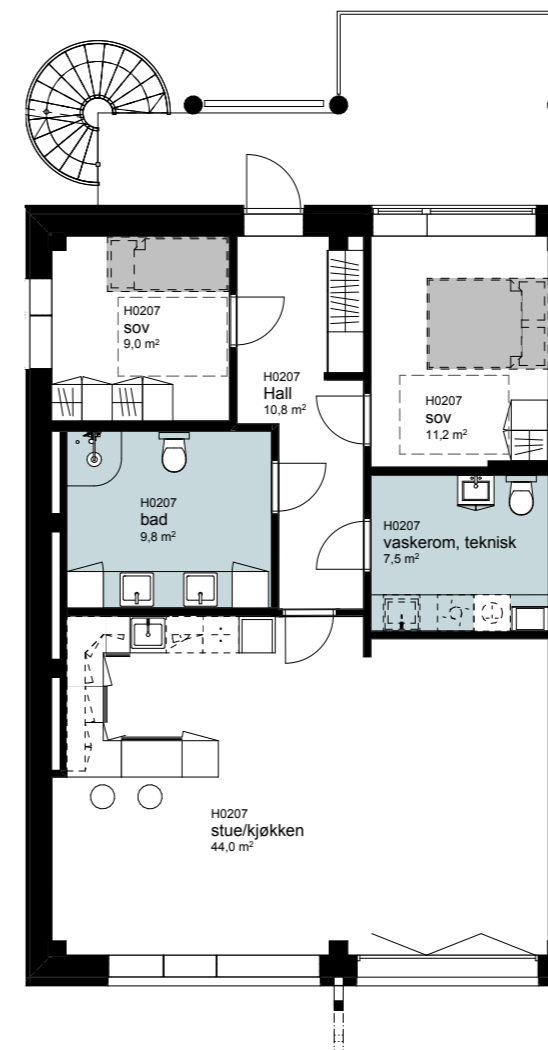
Bruksareal BRA(i): 92,9 M²
Bod/eksternt bruksareal BRA(e): 5,5 M²
Terasse/balkongareal TBA: 0 M²
SUM BRA: 98,4 M²



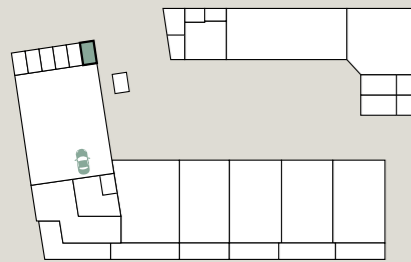
LEILIGHET H0207

Etasje: 2
Soverom: 2

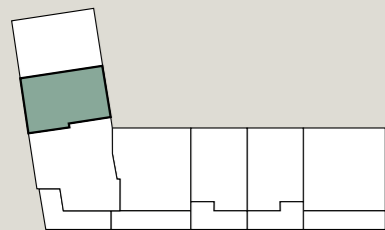
Bruksareal BRA(i): 97,4 M²
Bod/eksternt bruksareal BRA(e): 5,5 M²
Terasse/balkongareal TBA: 0 M²
SUM BRA: 102,9 M²



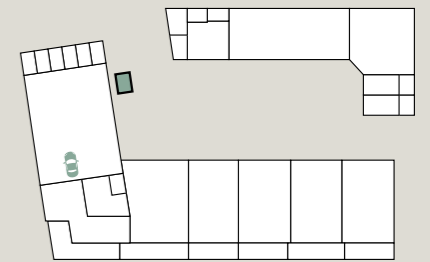
1. etg



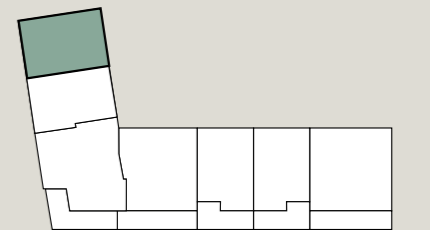
2. etg



1. etg



2. etg





Matrikkel: Gnr 20: Bnr 437
 Kommune: 1833 RANA KOMMUNE
 Adresse: Søndre Gate 11, 8624 MO I RANA

MOBO Helgeland BBL
 Postboks 1013 Sentrum, 8602 MO I RANA



Tilstandsvurdering.

Matrikkel: **Gnr 20: Bnr 437**
 Kommune: **1833 RANA KOMMUNE**
 Betegnelse: **Movika Borettslag**
 Adresse: **Søndre Gate 11, 8624 MO I RANA**



Dato befaring: 27.02.2023
 Utskriftsdato: 01.06.2023
 Oppdrag nr: 20230104

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst
 MOBO Helgeland BBL
 Postboks 1013 Sentrum, 8602 MO I RANA
 Telefon: 911 31 448



Sertifisert takstingeniør:
 Takstingeniør John-Roger Hansen
 Telefon: 911 31 448
 E-post: jrh@mo.bbl.no
 Rolle: Uavhengig takstmann

Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjoner og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivarettatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Oppdragets mandat er å utarbeide en tilstandsrapport på bygningsmassen i forbindelse med at bygget er blitt omgjort fra tidligere kombinert næring/boligbygg til i dag og kun fremstår som et leilighetsbygg.

Som utgangspunkt i rapporten tas det hensyn til gjeldene Plan og Bygningslov samt Tekniske forskriftskrav (TEK17) og veilederen til denne.

Rapporten baserer seg på tilsendte tegninger, massebeskrivelser, befaring av objektet samt samtale med entreprenør og utbygger.

Leilighetene er ikke befart og er heller ikke benevnt i rapporten i hht. avtalen.

Rapportdata

Kunde:	Søndre Gate 11 Mo AS
Takstingeniør:	John-Roger Hansen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 27.02.2023. - John-Roger Hansen. Takstingeniør. Tlf. 911 31 448 - Søndre Gate 11 Mo AS. Utbygger. Tlf. 917 42 505 - John-Roger Hansen. Takstingeniør. Tlf. 911 31 448 - Arnt Ove Frydenlund. Byggeplass formann. Tlf. 900 16 652 - Olaf Karstensen. Takstingeniør. Tlf. 970 88 493

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Movika Borettslag
--------------------------	-------------------

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1833 RANA Gnr: 20 Bnr: 437
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 543,5 m ² Arealkilde: Matrikkelen
Hjemmelshaver:	Søndre gate 11 Mo AS
Adresse:	Søndre gate 11, 8624 Mo i Rana

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Utenomhusplan	03.10.2022		Innhentet	1	
Fasadetegninger	17.10.2022		Innhentet	2	
Plantegninger	27.06.2022		Innhentet	4	
Matrikkelkart og rapport	19.08.2021		Innhentet	6	
Megleropplysninger	19.08.2021		Innhentet	1	
Reguleringsplankart	19.08.2021		Innhentet	1	
Planopplysninger	19.08.2021		Innhentet	2	
Plankart, betemmelser og retningslinjer	03.02.2016		Innhentet	21	
Reguleringsbestemmelser	01.09.2020		Innhentet	6	
Div. tinglyste dokumenter	08.05.2000	Tinglyst 24.05.2000	Innhentet	2	
Kommuneplankart	19.08.2021		Innhentet	1	
Tinglyste rettigheter	03.09.2021	Tinglyst 05.10.1999	Innhentet	6	
Hjemmel til eiendomsrett/skjøte	03.09.2021	Tinglyst 09.03.1995	Innhentet	4	
Sameieavtale	03.09.2021	Tinglyst 11.04.1996	Innhentet	5	
Tidligere seksjonering/eiendomsrett	03.09.2021	Tinglyst 27.02.1996	Innhentet		
Tidligere leiekontrakter	03.09.2021	Tinglyst 24.05.2000	Innhentet	6	
Tidligere leiekontrakter	03.09.2021	Tinglyst 25.04.1997	Innhentet	4	

Tidligere leieavtale	03.09.2021	Tinglyst 25.04.1997	Innhentet	4	
Tillatelse og unntak TEK 17	10.09.2021	Rana kommune/Nordland Teknikk AS	Innhentet	9	
Vegstaturskart	21.02.2023		Innhentet	1	
Vann og avløp	21.02.2023		Innhentet	1	
Ferdigattest	30.11.2004		Innhentet	1	
Leveransebeskrivelse			Innhentet	1	
Liste for unntak TEK 17			Innhentet	1	
Div. skjemaer fra utbygger.	24.01.2022	Høyde dører og isolasjon tak	Innhentet	4	

Eiendomsdata.

Eiendommen ligger i Søndre Gate 11, 8624 Mo i Rana med Gnr. 20 Bnr. 437, oppført i 1994-95 og har tidligere vært et kombinert næring og leilighetsbygg med selveierleiligheter i 2 og 3 etasje. Næringsseksjonen er nå ombygd til leiligheter og det er blitt stiftet Movika brl hvor alle leilighetene nå er omgjort til andelsleiligheter. Totalt vil det bli 20 leiligheter i borettslaget.

Bygninger på eiendommen.

Eiendommen er bebygd med ett leilighetsbygg samt ett frittliggende garasjebygg. Garasjebygget er tilbygd med 2 stk. nye garasjer til nordfløyen samt avfallsrom og fellesbod og 1 stk. garasje mot sørvest. Tilbygde garasjer har sportsboder i bakkant.

Konstruksjoner og utvendige fasader/fellesarealer.

Bæresystem:
Hovedbæresystemet er i en kombinasjon av betongelementer og hulldekker samt søyler og dragerer i betong.

Fasader:
Opprinnelige fasader av isolerte betongelementer samt teglstein.
Fasadene blir i forbindelse med ombyggingen etterisolert med 100mm isolasjon og platekledd med sementbaserte fasadeplater.
I tillegg blir leiligheten innvendig tilleggsisolert.
Fasadene vil etter ombyggingen bestå i en kombinasjon av sementbaserte fasadeplater, liggende malt bordkledning samt teglstein.
Eksisterende takkonstruksjon er ikke berørt og har opprinnelig Sarnafil fra byggeår.

I flg. opplysninger gitt fra entreprenøren skal alle vinduer og balkongdører tilhørende eksisterende leiligheter i 2 og 3. etasje skiftes, slik at det blir samme type vinduer og balkongdører i alle leilighetene, samt at noe av fasadene i 3 etasje skal oppgraderes.

Vinduer, ytterdører/porter og balkongdører i fasadene:
Aluminiumskledd trevinduer og hev/skyvedører med 3-lags isolerglass.
Sikkerhetsglass der hvor det er påkrevet i forhold til forskriftskravene.
Slett malte ytterdører med glassfelt, alle ytterdører har lydreduksjon på 42dB, med unntak av dør inn til garasje (25dB).
Isolert garasjeport med motorstyring.

Balkonger/Terrasser:
Balkongen har dekker i en kombinasjon av plasstøpt og kompaktdekker av betongelementer opplagret på stålkonstruksjon.
Betongdekkene tekkes med sveisbar papp og det legges betongheller 50 x 50 cm.
Terrasser på marknivå med belegningsstein.
Vegger belagt med sementbaserte fasadeplater og eller trepanel. Rekkverk med glassfronter på balkonger og svalganger.
Himlinger av ubehandlet betong.

Garasjeanlegg:
Garasjeanlegget er med hovedsakelig betongoverflater på gulv, vegger og himlinger.
Boder i forbindelse med garasjen er oppført i bindingsverk med platekledd vegger og malte tette dører.
Ventilasjon i hht. til gjeldende krav for garasjeanlegg.

Tilbygde garasjer til eksisterende garasjerekke oppført med betongplate på mark og med lav ringmur i betong. Bindingsverk med liggende malt kledning samt fasadeplater. Skillevegger kledd med OSB-takroplater. Pulltak tekkes med papptekking. Garasjen var under ferdigstilling ved befaringen.

Brannsikring:
Alle boligene er montert med brannvarslingsanlegg samt automatisk boligsprinkleanlegg inn og utvendig.
Svalganger og balkong/terrassearealer i 1 og 2. etasje sprinkles.
Vindeltrapp monteres som rømmingstrapp på nord-enden og sør-enden av bygget.

Utvendige fellesarealer:
Utvending fellesarealer opparbeides i hht. til utenomhusplan med grøntarealer i en kombinasjon av asfalt og belegningsstein. Avsatt areal mellom leilighetsbygg og garasjebygg for gjesteparkering og sykkelparkering.

Arealer og anvendelse.

1. etasje er sørliggende fløy ombygd fra næringslokalet til leiligheter, mens nordliggende fløy er ombygd til biloppstillingsplass for inntil 8 kjøretøy samt 7 stk. boder og teknisk rom.
2 etasjer er både sør og nordliggende fløy ombygd til leiligheter. Her var det fra opprinnelsen bygd 2 stk. leiligheter og i disse 2.leilighetene er det gjort arbeider i forbindelse med brannsikring/sprinkling i etasjen.
3 etasje består av leiligheter med opprinnelig byggeår.

Andre forhold.

I forbindelse med søknad om tillatelse for Tilbygg, ombygging og fasadeendringer er det også søkt om unntak fra bestemmelser i TEK17.
Disse unntakene omfatter følgende:
Unntak tykkelse på isolasjon i gulv, i forhold til minimumsverdi i TEK17 §14-3. Dette gjelder u-verdi på gulv.
Grunnet byggets lave etasjehøyde er eneste måte å etterisolere dette på er å hugge opp gulvet dersom det skal oppnås akseptabel etasjehøyde på 2400 mm. Dette gjelder for leilighetene i 1 etasje.H0101-H0106.

Unntak tykkelse på isolasjon i tak(himlingen), i forhold til minimumsverdi i TEK17 §14-3.
Gjelder for leilighet H0102, H0104, H0204, H0206 og H0207 hvor det er ca. 5 m2 som ikke oppfyller kravene til minimumsverdi.
Leilighet H0201 har ca. 30 m2 som ikke oppfyller kravene til minimumsverdi.

Unntak fra TEK17 vedrørende fri høyde i rømningsvei i §11-13 og §12-13.
Gjelder leilighetene H0101, H0102, H0103, H0104, H0105, H0106, H0204, H0205, H0206 og H0207. Her gjelder unntakene både entredører og balkongdører.
For leilighet H0201 gjelder unntaket kun for entredør.
Høyde på dører er oppgitt til 202 cm, men skal for å oppfylle kravene være 210 cm.

Unntak fra TEK17 vedrørende tilfredsstillende daglys på soverom i §13-7.
Gjelder leilighetene H0104 hvor rommet er definert som bod og H0105 hvor kravet til daglys på soverom ikke er oppfylt.

Leilighet H0106 vil har utgang mot Kirkeaksen(nordsiden), mens øvrige leiligheter har utgang mot gårdsplassen.

Arealer og anvendelse

Ut fra mottatte tegninger er ombygd areal følgende:
1. etasje er oppgitt til totalt 762 m2 BRA hvorav garasjer, boder og tek.rom utgjør 266 m2, mens leilighetsarealene utgjør 496 m2.
2. etasje er oppgitt til totalt 754 m2 BRA og dette arealet inkludere 2 leiligheter som ble oppført i 1995. Disse 2 leiligheten utgjør ca.190 m2 BRA . Ombygd leilighetsareal er ca. 564 m2.

Konklusjon.

Pågående og utførte arbeider i forbindelse med ombyggingen virker til å være solid og godt utført i hht. dagen krav med unntak fra noen bestemmelser i TEK17 som er omsøkt og godkjent.
1 og 2. etasje er brannprosjektert i hht. til gjeldene krav og disse etasjen er fullsprinkler i både boligdel og fellesarealer.
I flg. entreprenøren vil ikke utvendige arbeider med fasader og fellesarealer/grøntarealer være ferdigstilt før mot slutten av sommeren/høsten 2023.
Leilighetene er beregnet ferdigstilt i løpet av april/mai 2023.

MO I RANA, 01.06.2023



Takstingeniør John-Roger Hansen
Telefon: 911 31 448

VEDTEKTER

for Movika borettslag org nr. 930 182 257
Vedtatt på stiftelsesmøte den 07.07.2022,
sist endret av generalforsamling 31.05.2023.

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget har vedtatt MOBO Helgeland BBL som forretningsfører.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000.

(2) 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) I tillegg har juridisk eier, som arbeidsgiver, rett til å eie inntil 20% av andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(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 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 leiligheten fra det tidspunkt eiendommen ble tatt i bruk for boligformål. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, tildeles andelen etter loddtrekning.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

(4) Bestemmelsene om forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved første gangs salg fra SLR av de 10 nye boligenehetene.

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 oppeller 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.

4-3 Enerett til fellesarealer

Andelseierne i andelene 12 og 13 har enerett til å bruke følgende deler av fellesarealet: Uteplass/huk i svalgang utenfor leilighetene H0206 og H0207

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, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget

holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

(5) Drift og vedlikehold av heis. Kostnadene skal fordeles til alle andeler.

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

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver 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 besluttet 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 inntil 3. varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 300 kr
Selveierleilighet og rekkehus	10 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	15 000 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 000/4 200/4 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

PRISLISTE

MOVIKA BORETTSLAG



Fellesgjelden er basert på 5,15% flytende rentesats pr. 02.02.26, og er beregnet med en løpetid på 50 år, og av dette 10 års avdragsfrihet. Borettslaget vil bli søkt innmeldt i BORETTSLAGENES SIKRINGSDORDNING. Det tas forbehold om finansieringstilsagn fra bank. Omkostninger for stiftning, dokumentavgift etc. kommer i tillegg med kr 75.000,-

02.02.2026

Leilighet	ANDEL		Type leil.	Innskudd <small>(ikke inkl. i finanskostn.)</small>	Andel	Kjøpesum	Kostnader pr. måned						Fellesgjeld	Totalpris	
	Adresse:	Bolignr.					NR	BRA	Fellesutg. finans <small>(Av renter fellesgjeld)</small>	Fellesutg. drift	Energi <small>(Fjernvarme)</small>	Brutto fellesutgifter <small>Første 10 år (Inkl. Fjernvarme)</small>			Netto snitt fellesutgifter <small>(22% skattefradrag)</small>
Søndre gate 11	H0101	1	3 roms leilighet 1. etg.	87,8	kr 3 600 000	kr 5 000	kr 3 605 000	kr 15 450	kr 2 986	kr 695	kr 19 131	kr 15 037	kr 20 791	kr 3 600 000	kr 7 205 000
Søndre gate 11	H0102	2	3 roms leilighet 1. etg.	87,5	kr 3 500 000	kr 5 000	kr 3 505 000	kr 15 021	kr 2 986	kr 693	kr 18 700	kr 14 702	kr 20 297	kr 3 500 000	kr 7 005 000
Søndre gate 11	H0103	3	3 roms leilighet 1. etg.	87,5	kr 3 500 000	kr 5 000	kr 3 505 000	kr 15 021	kr 2 986	kr 693	kr 18 700	kr 14 702	kr 20 297	kr 3 500 000	kr 7 005 000
Søndre gate 11	H0104	4	2 roms leilighet 1. etg.	87,5	kr 3 400 000	kr 5 000	kr 3 405 000	kr 14 592	kr 2 986	kr 693	kr 18 270	kr 14 368	kr 19 802	kr 3 400 000	kr 6 805 000
Søndre gate 11	H0105	5	3 roms leilighet 1. etg.	106,7	kr 4 350 000	kr 5 000	kr 4 355 000	kr 18 669	kr 3 126	kr 845	kr 22 640	kr 17 688	kr 24 641	kr 4 350 000	kr 8 705 000
Søndre gate 11	H0106	6	2 roms leilighet 1. etg.	61,2	kr 2 450 000	kr 5 000	kr 2 455 000	kr 10 515	kr 2 608	kr 485	kr 13 607	kr 10 809	kr 14 725	kr 2 450 000	kr 4 905 000
Søndre gate 11	H0201	7	4 roms leilighet 2. etg.	140,7	kr 6 000 000	kr 5 000	kr 6 005 000	kr 25 750	kr 3 799	kr 1 114	kr 30 663	kr 23 884	kr 33 475	kr 6 000 000	kr 12 005 000
Søndre gate 11	H0204	10	3 roms leilighet 2. etg.	131,5	kr 5 350 000	kr 5 000	kr 5 355 000	kr 22 960	kr 3 533	kr 1 041	kr 27 534	kr 21 442	kr 29 994	kr 5 350 000	kr 10 705 000
Søndre gate 11	H0205	11	3 roms leilighet 2. etg.	122,4	kr 5 350 000	kr 5 000	kr 5 355 000	kr 22 960	kr 3 533	kr 969	kr 27 462	kr 21 442	kr 29 994	kr 5 350 000	kr 10 705 000
Søndre gate 11	H0206	12	3 roms leilighet 2. etg.	92,7	kr 3 800 000	kr 5 000	kr 3 805 000	kr 16 308	kr 3 126	kr 734	kr 20 169	kr 15 847	kr 21 921	kr 3 800 000	kr 7 605 000
Søndre gate 11	H0207	13	3 roms leilighet 2. etg.	95,8	kr 3 850 000	kr 5 000	kr 3 855 000	kr 16 523	kr 3 126	kr 758	kr 20 408	kr 16 014	kr 22 168	kr 3 850 000	kr 7 705 000

Budsjett 2026 for Movika borettslag

Inntekter

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
3600	Felleskostnader	Beløpet er hentet fra dagens husleiegrunnlag	417,554.00
3602	Fjernvarme		90,000.00
3625	Strøm elbil-lading		4,800.00
3651	A-konto rente byggelån	Beløp justert fra nedbetalingsplan 2026 for rente på lån 216	328,669.00
Sum inntekter			841,023.00

Kostnader

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
6260	Fjernvarme		85,000.00
6350	Strøm elbil-lading		4,000.00
6601	Drift/vedlikehold bygg		40,000.00
6607	Drift/vedlikehold garasjer/motorvarmere		10,000.00
6700	Revisjon		5,463.00
6710	Forretningsførerhonorar basis		45,000.00
6715	Fakturerte tilleggstjenester		800.00
6950	Kabel-TV/bredbånd		85,000.00
7440	Kontingent NBBL		300.00
7500	Forsikringspremier		45,000.00
7761	Eiendomsskatt		58,000.00
7762	Kommunale avgifter - vann og avløp, feieavg.		90,000.00
7770	Bankgebyr, betalingsgebyr		800.00
8154	Rentekostnader byggelån		328,669.00
Sum kostnader			798,032.00

Resultat

Sum	42,991.00
-----	-----------

Disponible midler

Budsjettert resultat uten avdrag langsiktig gjeld	42,991.00
Tilbakeføring avskrivninger	0.00
Avdrag langsiktig gjeld	0.00
Endring disponible midler	42,991.00

Budsjetterte inntekter

841,023.00

Budsjetterte kostnader

798,032.00

Budsjettert resultat

42,991.00