



aktiv.

Havmannen - Unik og
lekker 4-roms
andelsleilighet.

Søndre gate 17
/ 8624 Mo i
Rana





Tomi Christian Johansen

Daglig leder/Eiendomsmegler

Mobil 41 60 17 10

Email Tomi.Johansen@aktiv.no

Aktiv Mo i Rana

Jernbanegt. 12

8622 Mo i Rana

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 4 550 000
Fellesgjeld: 2 950 000
Totalt: 7 500 000 + omk.
Omkostninger: 8 932
Totalt inkl. omkostninger: 7 508 932
Felleskostn.: 15 522 per mnd.
Selger: Linda Lynn Wright
Boligtype: Leilighet
Eierform: Borettslag
Byggeår: 2016
Bra/P-rom: 94 m²/ 90 m²
Ant. rom: 8
Gnr./bnr./ andelsnr.: 20/604/33
Oppdragsnr.: 106220176



Velkommen til visning i Søndre gate 17

Hilsen
Tomi Christian Johansen

Innhold

Velkommen	1
Innhold	4
Standard	4
Beliggenhet	5
Beskrivelse av eiendommen	5
Borettslaget/Økonomi	7
Offentlige forhold	7
Prisantydning inkl. omkostninger	8
Øvrige kjøpsforhold	8
Plantegning	27
Tilstandsrapport	31
Egenerklæringsskjema	57
Boligopplysninger	62
Ferdigattest nybygg	64
Ferdigattest	65
Borettslagsandel	67
Forkjøpsrett	69
Reguleringsbestemmelser	70
Grunnkart	74
Kommuneplankart	75
Melding fra Rana kommune	76
Landskap	77
Reguleringsplankart	78
Vegstatuskart	80

Innhold

Vedtekter	81
3D planskisse når solgt	89
Vinterhage og takterrasse	90
Vinterhage og takterrasse markert med X	91
Vinterhage og takterrasse markert	92
Plantegning over leiligheten	93
Plantegning over garasjeplassen	94
Takterrasse	95
Årsregnskap	96
Borettslagsandel	124
Nabolagsprofil	126
Løsøre og tilbehør	130
Boligkjøperforsikring	132
Forbrukerinformasjon om budgiving	135
Budskjema	136

Søndre gate 17

INNHold

5. etasje: Entré/gang, Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom/wc og Stue/kjøkken
S-rom i 5.etg: Bod
6. etasje: Trapperom og Stue

Øvrig:

Terrasse på ca. 14,8 m2 med glassrekkverk, med adkomst via dør fra stuen.

Takterrasse på ca. 14,2 m2 med glassrekkverk med adkomst via dør fra stue nr. 2.

I tillegg til arealene som er oppgitt ovenfor så har leiligheten en privat bod på 5,4 m2

STANDARD

Unik mulighet!

Havmannen borettslag er plassert på sjøkanten i Mo i Rana, på vestsiden av jernbanelinjen.

Borettslaget er fordelt på to bygg hvor 1. etasje er til parkeringsgarasje, boder og trapperom.

Leiligheter i fire etasjer over, forbundet med gangbroer, men forskjøvet ifht hverandre for å skape lune uteplasser.

Akkurat denne leiligheten, strekker seg over 5 og 6. etasje, og har et ekstra rom med terrasse på taket, slik at utsikten blir formidabel!

Det er kun noen få av akkurat denne typen leilighet i borettslagt, og ellers kan ingenting annet sammenligne seg med dette i byen.

Det må nevnes følgende:

- Pr i dag er det 2 soverom, men med enkle grep kan man få 3

soverom. Noen bruker den ekstra stue med utgang til en herlig, stor terrasse som soverom.

- Vannbåren varme(inkludert i fellesutgiftene)

- Terrasse på ca. 14,8 m2 med glassrekkverk med adkomst via dør fra stuen med utsikt

- Takterrasse på ca. 14,2 m2 med glassrekkverk, med adkomst via dør fra stue nr. 2. NB! Fra denne så har man en helt rå utsikt!

- Garasje plass i felles garasjeanlegg

- Heis fra topp til tå, dermed kan du gå tørrskodd fra garasjen til leiligheten

- Gangavstand til absolutt alle byens fasiliteter. Skal du reise bort? Ja da tar du bare trillekofferten og går til togstasjonen, eller taxiholdeplassen.

- Sportsbod i tilknytning garasjeanlegget på ca. 5.2kvm

- Porttelefon med kamera

- Overbygde svalganger

- Lun sitteplass like ved inngangsdøren, som gir flere, utvendige sosiale soner

- Påbegynnelse av betaling av avdrag, starter ikke før i 2037!

- Lekeplass like ved

- Vår herlige strandpromenade også like ved, som er hyppig brukt av turgåere, mosjonister m.m

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

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport.

Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Forhold som har fått TG2:

Dører,TG2

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt. Skyvebalkongdør i malt tre utvendig aluminiumsbekledd.

Skyvebalkongdør i malt tre utvendig aluminiumsbekledd.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Skyvedøren ved takterrassen tar i terskelen. Bruksmerker på ytterdøren.

- Tiltak:

- Skyvedøren bør justeres.

Innvendig

Overflater,TG2

Gulv er tekket med parkett. Vegger er tekket med sparklet og malt gips. Himlinger er tekket med sparklet og malt gips. Gulvvarme i hovedetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Sprekk i gulvlist. Sprekk i overgangen mellom foring og himling på hovedsoverommet.

- Tiltak:

- Vedlikehold bør påregnes.

Innvendige trapper,TG2

Boligen har malt tretrapp. Knirk i trappen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak:

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Våtrom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Sluket har blitt flyttet på i ettertid da den har vært feilplassert, og i den forbindelse ble det montert en annen type klemring.
Takstingeniøren har ikke mottatt nødvendig dokumentasjon på at denne type klemring/tetteløsning er godkjent.
- Tiltak:
- Ytterligere undersøkelser angående klemringen/tetteløsningen bør utføres, innhent dokumentasjon om mulig.

Ventilasjon,TG2
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
Tekniske installasjoner

Vannbåren varme,TG2
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Kurs 2 og 3 lyser rødt som kan indikere på feil.
Tiltak
- Tiltak:
- Ytterligere kontroll av rørlegger bør utføres.

Branntekniske forhold, TG3
Leiligheten har røykvarsler iht. forskriftskrav.

17 .Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?

Ja
Kommentar:
Brannslukningsapparatet er for lite, det anbefales å anskaffe et apparat som er minimum 6 kg.
18. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

19. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?

Nei
20. Er det skader på røykvarslere?
Nei
Kommentar:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

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

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

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

Utdrag fra selgers egenerklæring, datert 27.02.2023

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

Beskrivelse: Ble utført retting sluk bad på reklamasjon fordi hylsen ikke satt direkte under åpning sluk-det ga vansker med rengjøring. Er rettet opp.

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

Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Reklamasjon på hylse ikke montert direkte under sluk, ble rettet.

Arbeid utført av Bolt

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Ja
Beskrivelse: Reklamasjon på hylse ikke montert direkte under sluk, ble rettet.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja.
Beskrivelse: Under oppføring av leiligheta ble det hull i takdekket slik at det kom vann inn og gulv måtte byttes. Rettet opp før ferdigstilling.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
Ja
Beskrivelse: Sett skjeggkre noen få ganger.

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)?
Ja
Beskrivelse: Trapp innvendig utbedret pga knirk, utført på reklamasjon.

BELIGGENHET

Leiligheten ligger i Havmannen borettslag, fordelt i 5 og 6. etasje. Borettslaget er etablert helt nede ved fjorden og det er gangavstand til alle byens fasiliteter.
Fra leiligheten er det nydelig utsikt.

Bebyggelse

Bebyggelsen består av ett stort frittliggende boligbygg fra 2016, bygd over totalt 5 etasjer. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende boligbygg og næringseiendommer.

Adkomst

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

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte

Fundamenter for bygningsmasse og balkonger i plass-støpt betong. Bæresystem er en kombinasjon av betong og stål. Ringmurer av plass støpt betong. Yttervegger i plan 1, samt trapperom er utført i betong. Parkeringsanlegg med overliggende dekke utføres i betong. Øvrige yttervegger er forutsatt utført som utfyllende bindingsverk. Fasaden dekkes utvendig med sementfasadeplater eller lignende. Generelt får takkonstruksjonene betongelementer med isolasjon og papp/folietekking.

Areal

Bra/P-rom: 94/90 m²

5.et: 81kvm Bra

6.et: 13kvm Bra

Følgende rom inngår i primærearreal:

5. etasje: Entré/gang, Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom/wc og Stue/kjøkken

S-rom i 5.etg: Bod

6. etasje: Trapperom og Stue

Utstyr

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

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes med vannbåren gulvvarme i alle rom foruten bod.

El. varmekabler på badet.

Tomten

Fellestomt. Tomtens grunnareal:

3956 m² Fellestomt. Opparbeidet

tomt med plen og prydbusker. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass. Borettslagets tomt som har ett areal på ca. 3 956,40m².

Parkering

Egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Vei/vann/avløp

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.

BORETTSLAGET/ØKONOMI

Forretningsfører

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

Borettslaget

Havmannen borettslag, org. nr. 918520104

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

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter.

Forsikring

Eiendommen er forsikret gjennom borettslagets fellesforsikring i If Skadeforsikring, avtalenummer SP1486902.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 983 700 per 02.01.23 12:00
Formuesverdi som sekundærbolig kr 3 541 319 per 02.01.23 12:00

Felleskostnader

15 522 pr. mnd. Felleskostnadene dekker: A-konto rente, fjernvarme/varmtvann, drift/vedlikehold, kabel-tv/internett, utvendig forsikring, renhold fellesareal, kommunale avgifter m.m

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

Avregning av fjernvarme og vannmåler.
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.

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld kr 2 950 000,- pr. 02.01.23.
Andel fellesformue kr 10 625,- pr. 02.01.23.

Lånevilkår

Lånenummer: 93717027971,
Handelsbanken Eiendomskreditt Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.01.2023: 4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 138
Saldo per 02.01.2023: 85 850 000
Andel av saldo: 2 950 000
Første termin: 30.09.2017Neste avdrag: 30.09.2037 (siste termin 30.06.2057)
Flytende rente
IN-lån som kan individuelt nedbetales i hh. til avtale

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2037 utgjøre ca kr 8 082,00 per måned for denne boligen

Sikringsordning

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Faste løpende kostnader

Fellesutgifter, egen strøm, innboforsikring m.m

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

Utleie

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

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Andelsnr. 33 Orgnr. 918520104 i Rana kommune

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Det er legalpant for kommunale avgifter.

2000/6887-3/72 Rettigheter iflg. skjøte

28.12.2000

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

4 550 000,- (Prisantydning)

2 950 000,- (Andel av fellesgjeld)

7 500 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

5 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Panteattest kjøper)

480,- (Tinglysingsgebyr BRL - pantedokument)

480,- (Tinglysingsgebyr BRL-skjøte)

8 932,- (Omkostninger totalt)

7 508 932,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Oppgjør

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Energimerking

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere

informasjon se

www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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.

Løsøre og tilbehør

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

Lov om hvitvasking

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

Vilkår ved salg

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. §

3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Finansiering

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

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,47% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 06.03.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Tinglysing av hjemmel

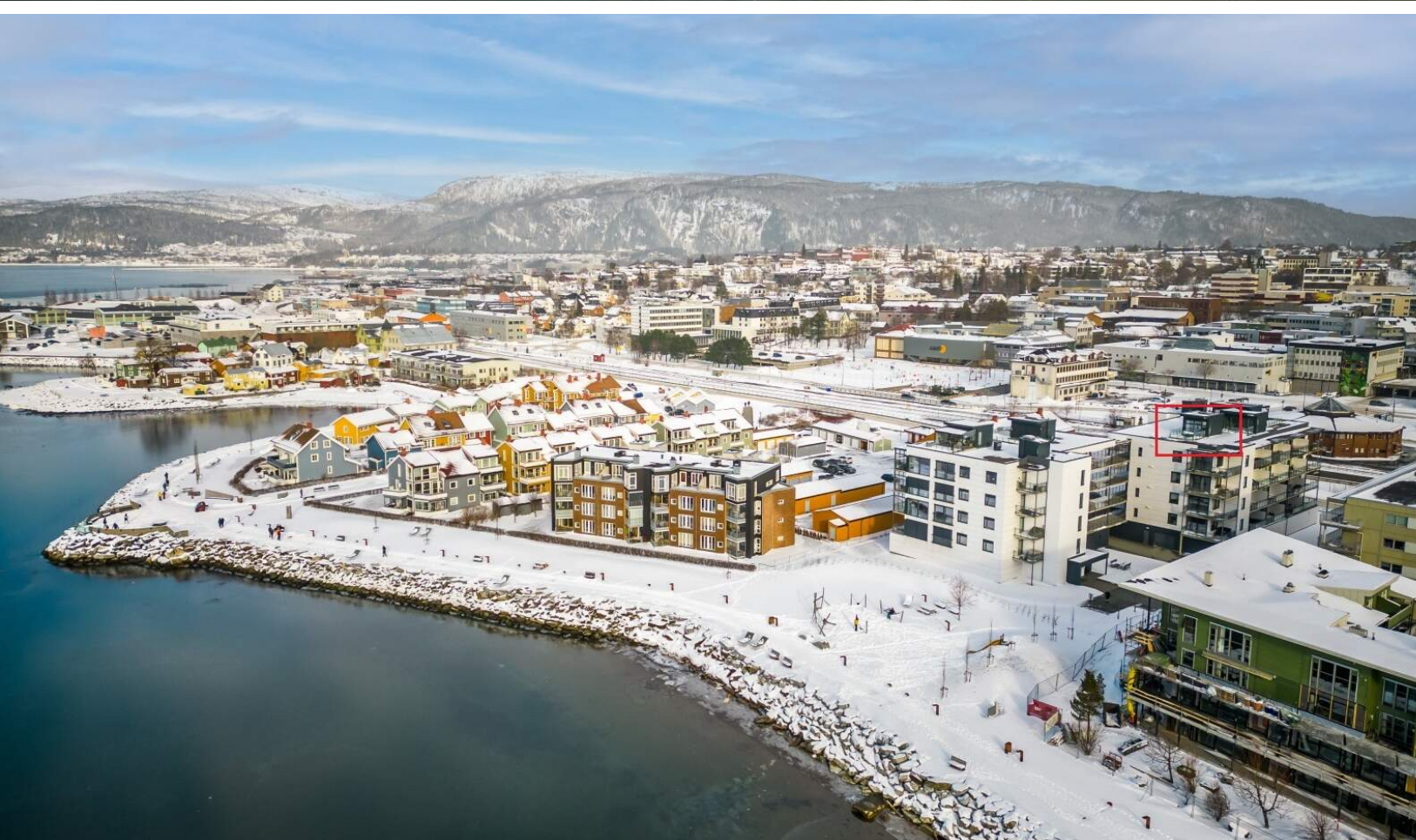
Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for

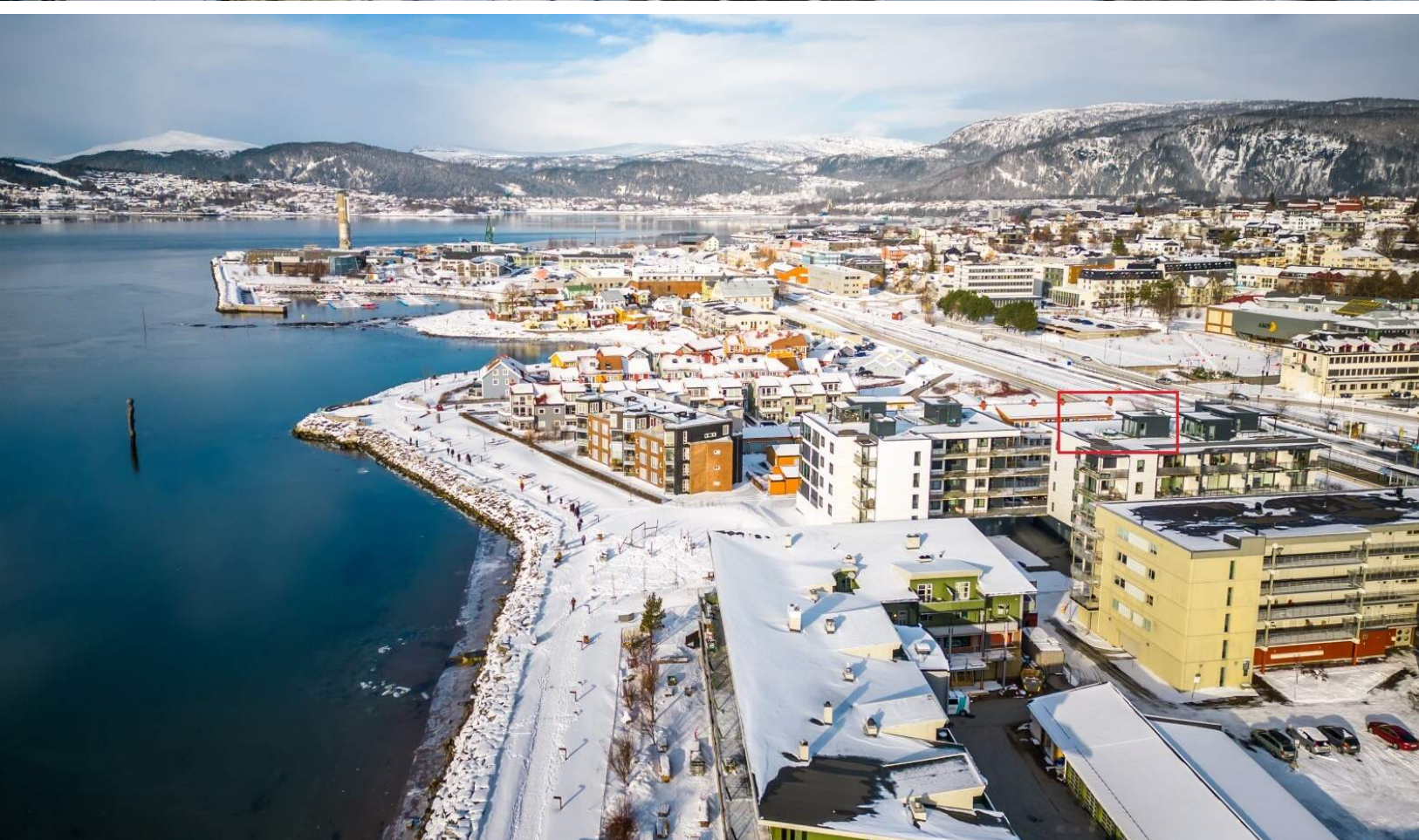
tinglysing i etterkant av overtakelse.

Informasjon om meglerforetaket

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

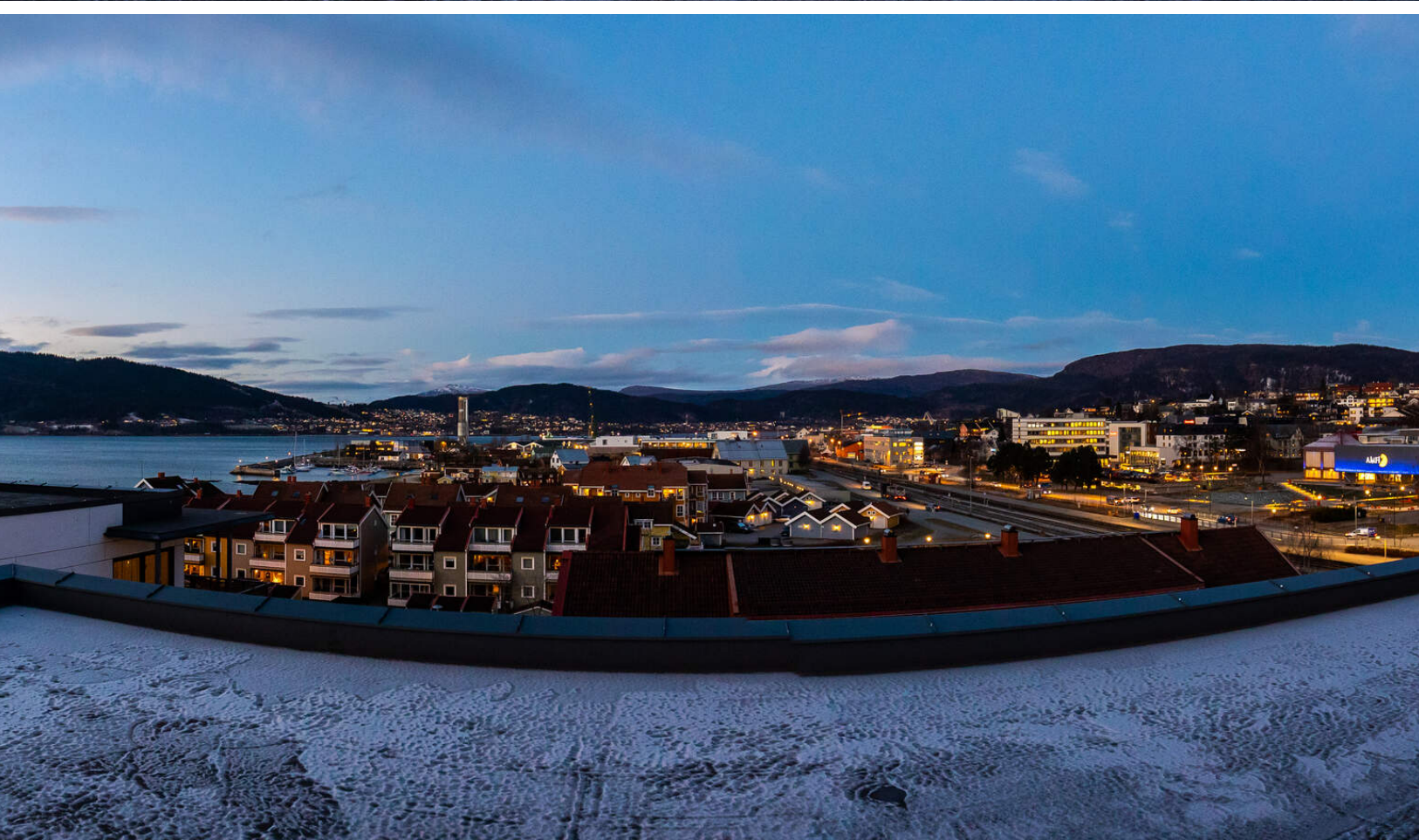
Tomi Christian Johansen
Daglig leder/Eiendomsmegler
Tlf: 41 60 17 10
E-post: Tomi.Johansen@aktiv.no



















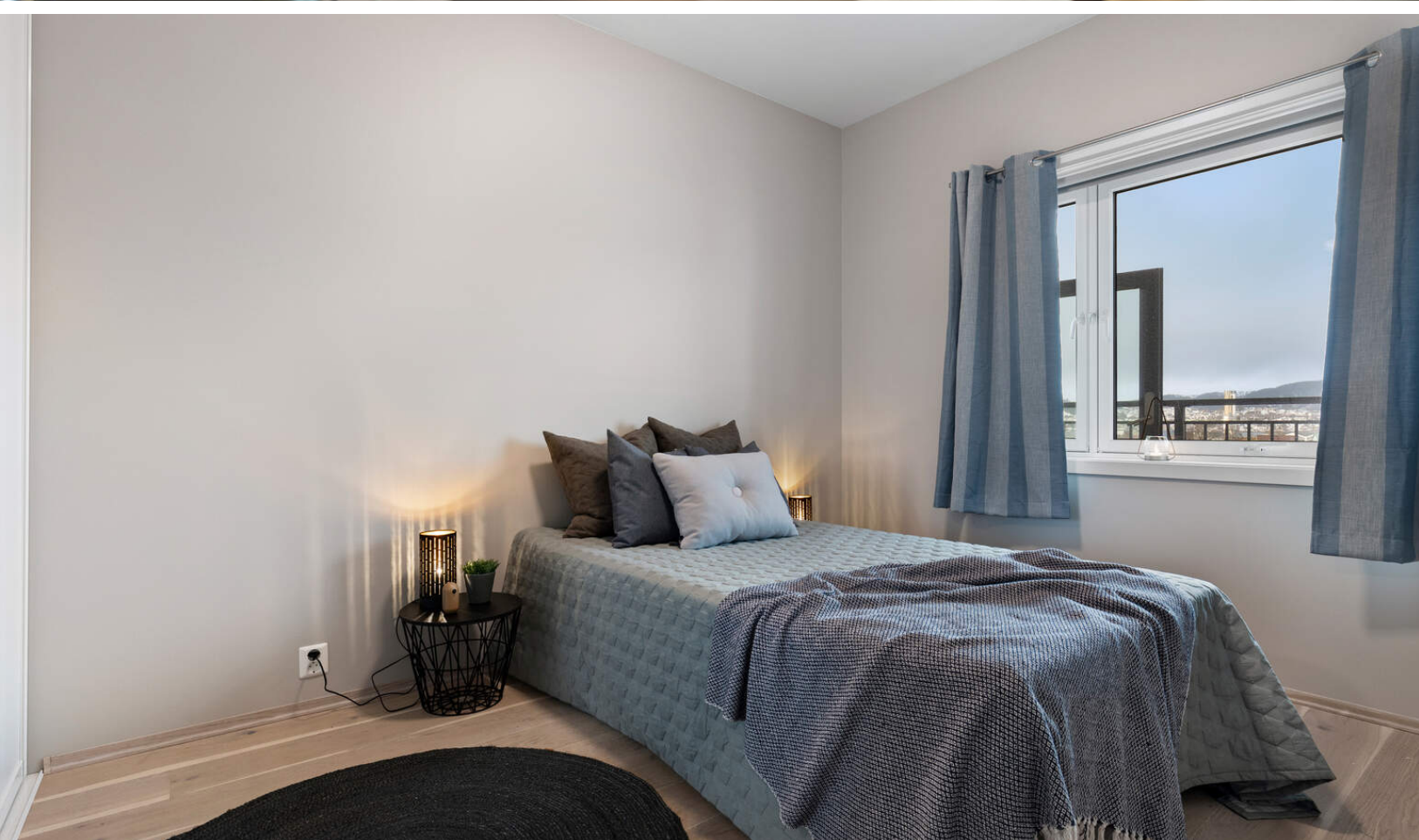














Søndre Gate 17 6. Etasje



Plantegningen er ment som en illustrasjon av boligen, og avvik i målsetting, møblering og innredning kan derfor forekomme.
Plantegningen må ikke forveksles med den nøyaktige arealoppstillingen i tilstandsrapporten.

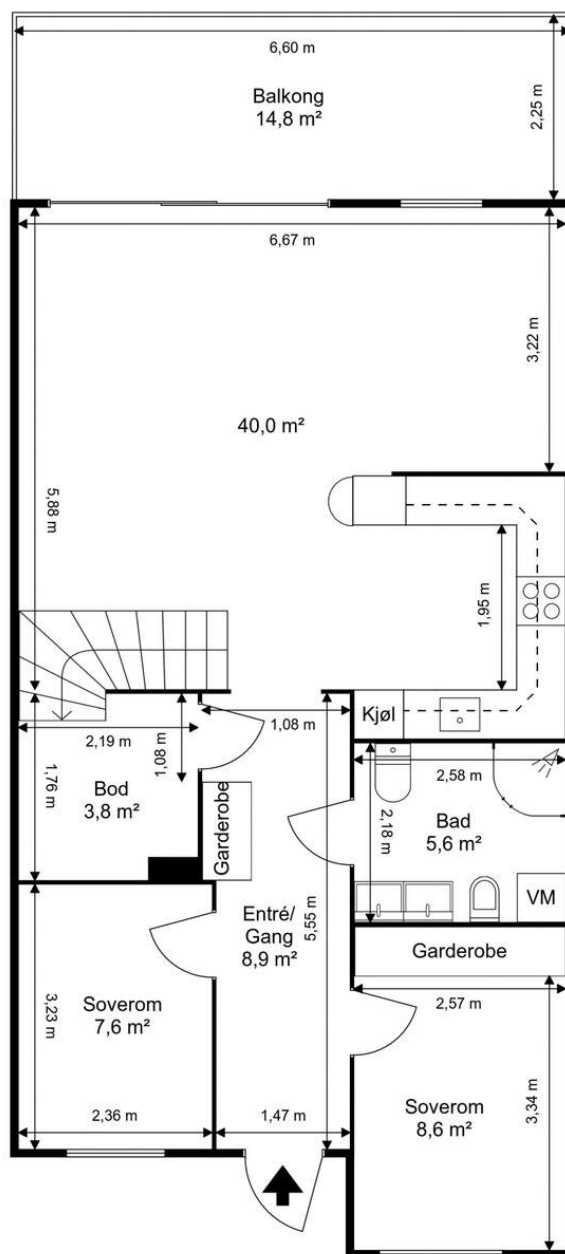
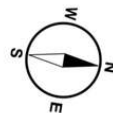
Søndre Gate 17 6. Etasje



Plantegningen er ment som en illustrasjon av boligen, og avvik i målsetting, møblering og innredning kan derfor forekomme. Plantegningen må ikke forveksles med den nøyaktige arealoppstillingen i tilstandsrapporten.

Søndre Gate 17

5. Etasje



Plantegningen er ment som en illustrasjon av boligen, og avvik i målsetting, møblering og innredning kan derfor forekomme. Plantegningen må ikke forveksles med den nøyaktige arealoppstillingen i tilstandsrapporten.

Søndre Gate 17 5. Etasje



Plantegningen er ment som en illustrasjon av boligen, og avvik i målsetting, møblering og innredning kan derfor forekomme. Plantegningen må ikke forveksles med den nøyaktige arealoppstillingen i tilstandsrapporten.

Tilstandsrapport

📍 Søndre gate 17, 8624 MO I RANA

📖 RANA kommune

gnr. 20, bnr. 604

Andelsnummer 33

Markedsverdi

4 550 000

Areal (BRA): 3-roms andelsleilighet 94 m²



Befaringsdato: 28.02.2023

Rapportdato: 03.03.2023

Oppdragsnr.: 20914-1595

Referansenummer: CM1574

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Sindre Jakobsen



MO
TAKST

Gyldig rapport
03.03.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

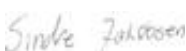
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

Motakst AS

Motakst AS ble grunnlagt med formål om å bistå boligselgere / boligkjøpere over hele Helgeland, med trygge og troverdige tilstandsrapporter ved salg av bolig. Våre tilstandsrapporter tar for seg flere punkter enn hva Forskriften til avhendingsloven krever, dette betyr med andre ord at både kjøper og selger av boligen er svært godt ivaretatt. Dette minsker risikoen for at reklamasjoner og uønskede overraskelser skal oppstå etter overtagelsen av boligen. Vi har til sammen 48 års erfaring fra byggebransjen, og er registrert Mesterbedrift. Vi har to sertifiserte takstmenn og en takstfullmektig som er registrert hos Norsk Takst, i tillegg til to takstmedarbeidere. Motakst AS bistår også med verditakster i forbindelse med bank/refinansiering, forhåndstakster, byggelånskontroll og uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i nye boliger. Vi har i dag kontorer i Mo i Rana og Troms, men utfører oppdrag over Nord-Norge.



Rapportansvarlig



Sindre Jakobsen
Uavhengig Takstingeniør
sindre@motakst.no
908 82 357

Medansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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

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

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	94 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	94 m ²
Totalpris	7 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

3-roms andelsleilighet			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
5. etasje	81	77	4
6. etasje	13	13	0
Sum	94	90	4

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

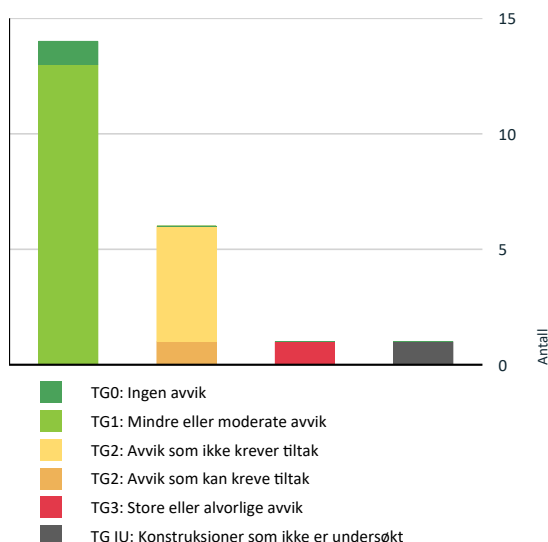
[Gå til side](#)

3-roms andelsleilighet

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

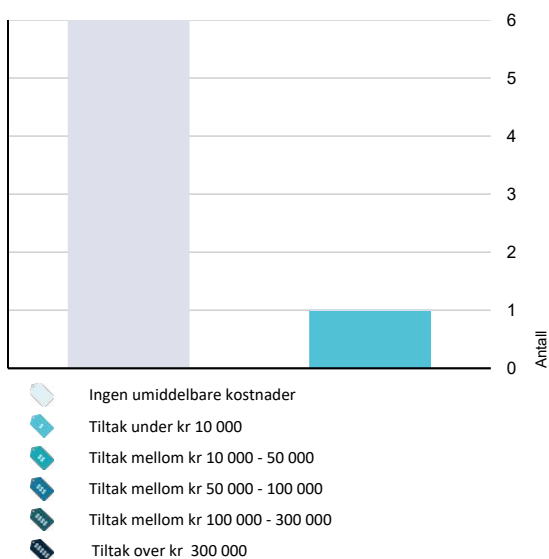
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)
Leiligheten har røykvarslere iht. forskriftskrav.
- Kostnadsestimat: Under 10 000**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom/wc** [Gå til side](#)
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Kurs 2 og 3 lyser rødt som kan indikere på feil.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Skyvedøren ved takterrassen tar i terskelen.
Bruksmerker på ytterdøren.

- Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Sprekk i gulvlist.
Sprekk i overgangen mellom foring og himling på hovedsoverrommet.

- Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom/wc** [Gå til side](#)
Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Sluket har blitt flyttet på i ettertid da den har vært feilplassert, og i den forbindelse ble det montert en annen type klemring. Takstingeniøren har ikke mottatt nødvendig dokumentasjon på at denne type klemring/tettelse er godkjent.



Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom/wc

[Gå til side](#)

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



Tilstandsrapport

3-ROMS ANDELSLEILIGHET



Byggeår
2018

Kommentar
Boligbygget fikk utstedt ferdigattest
15.01.2018.

Anvendelse
Leiligheten er p.t. ubebodd og klargjort for salg/eierskifte.

Standard
Leiligheten holder god standard.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører

TG 2

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.
Skyvebalkongdør i malt tre utvendig aluminiumsbekledd.
Skyvebalkongdør i malt tre utvendig aluminiumsbekledd.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skyvedøren ved takterrassen tar i terskelen.
Bruksmerker på ytterdøren.

Tiltak

- Tiltak:

Skyvedøren bør justeres.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Terrasse på ca. 14,8 m² med glassrekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 120 cm. Konstruksjon av betong.
Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Takterrasse på ca. 14,2 m² med glassrekkverk. Konstruksjon av betong.
Adkomst via dør fra stuen.



Andre utvendige forhold

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

INNSENDIG

Overflater

TG 2

Gulv er tekket med parkett.
Vegger er tekket med sparklet og malt gips.
Himlinger er tekket med sparklet og malt gips.
Gulvvarme i hovedetasjen.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i gulvlist.

Sprekk i overgangen mellom foring og himling på hovedsoverrommet.

Tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold bør påregnes.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskille av betongdekke med oppforede gulv.
Målt avvik i stuen:
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 8 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 8 mm.

Radon

TG 0

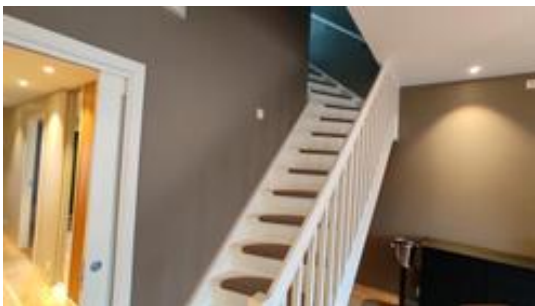
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Usikker.



Innvendige trapper

TG 2

Boligen har malt tretrapp.
Knirk i trappen.



Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

TG 1

Leiligheten har malte kompaktdører.



Andre innvendige forhold

Eier opplyser om at det har blitt observert skjeeggkre noen få ganger, se egenerklæring.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/VASKEROM/WC

Generell

Prefabrikkert baderomskabin.
Våtrommet er utført iht. Teknisk forskrift 2010.
Boligbygget har utstedt ferdigattest, ferdigattesten er utstedt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10, første og andre ledd. Dette vil med andre ord si at det er utstedt kontrollerklæringer på våtrommet. For ytterligere informasjon angående prosjekteringsgrunnlag og utførelse, ta kontakt med kommunen/ansvarlig søker/kontrollerende.

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene er tekket med flis.
Lakkert slett himling.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 1

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske termostatstyrte varmekabler.
Mindre avvik:
Bobler i mykfuben mellom overgangen gulv-vegg ved dusjhjørnet.



Kontroll av fallforhold.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluket har blitt flyttet på i ettertid da den har vært feilplassert, og i den forbindelse ble det montert en annen type klemring. Takstingeniøren har ikke mottatt nødvendig dokumentasjon på at denne type klemring/tettelse er godkjent.

Tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser angående klemringen/tettelsen bør utføres, innhent dokumentasjon om mulig.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.



Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Avtrekk via balansert ventilasjon.



Ingen tilluft under døren



Test av avtrekket.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1U

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin, ingen mulighet for fuktmåling. Det ble utført fuktsøk ved befaring, og forhøyede fuktverdier ble registrert i området rundt sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøleskap, komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.



Kontroll av røropplegg.



Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 1

Det er avtrekk via balansert anlegg.



Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Ventilasjon

TG 1

Boligen har balansert ventilasjon.
Ventilasjonsaggregatet er plassert i boden.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekraner er plassert i rørskapet.
Tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.



Varmesentral

Leiligheten er oppvarmet med fjernvarme. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med fjernvarmesystemet, da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Varmtvannstank

Leiligheten har varmtvann via fjernvarme. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med fjernvarmesystemet, da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Tilstandsrapport

Vannbåren varme

TG 2



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kurs 2 og 3 lyser rødt som kan indikere på feil.

Tiltak

- Tiltak:

Ytterligere kontroll av rørlegger bør utføres.

Elektrisk anlegg

TG 1

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

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

El-skap plassert i boden.

Automatsikringer.

Anlegget ble sist kontrollert: 05.06.2018.

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

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)?

Ja



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 3

Leiligheten har røykvarslere iht. forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Ja Brannslukningsapparatet er for lite, det anbefales å anskaffe et apparat som er minimum 6 kg.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Andre tomteforhold

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

94 m²/90 m²

3-roms andelsleilighet: Entré, 2 Soverom,
Bad/vaskerom, Bod, Stue/kjøkken, Trapperom, Stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 550 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 7 300 000

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

7 500 000

Tillegg for andel fellesformue + 10 625

Fradrag for andel felles gjeld - 2 950 000

Konklusjon markedsverdi

4 550 000

Markedsvurdering

Eniendommen ligger i et veietablert og attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra. Mo i Rana er for tiden i stor utvikling, og har i den siste tiden hatt et godt boligmarked.

Markedsverdien som kommer frem i rapporten, er det som takstingenøren mener er riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarked, dette tatt i betraktning alle forhold som kommer frem i rapporten.

Markedetsverdien og tomteverdien er beregnet ut fra sammenlignbare objekter i nærområdet og takstingeniørens egne kunnskaper om boligmarkedet i nærområdet.

Generell Informasjon:

Det er markedsverdien som også ofte kalles for "takst". Taksten er det som normalt sett er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg mot det åpne boligmarkedet.

Det er også mulig for selger å sette prisantydningen ulik takstingenørrens estimerte markedsverdi. Prisantydningen skal derimot ikke settes lavere enn det selger er villig til å selge eiendommen for, da dette vil fremstå som en «lokkepris»

Kilder:

Motakst AS <https://www.motakst.no/>

Norsk Takst <http://www.norsktakst.no/>

Forskrift til avhendingslova <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850>

Avhendingslova <http://www.lovdato.no/all/hl-19920703-093.html>

Mesterbrevloven <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1986-06-20-35>

Eiendomsmeglingsloven <http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html>

Eiendom Norge AS <http://www.eiendomnorge.no/>

Forbrukerrådet <https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kjop-og-salg-av-bolig/>

Sammenlignbare salg

1	2	3	4	5	6	7
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
Søndre gate 17 ,8624 MO I RANA 75 m² 2018 2 sov	07-03-2022	3 250 000	3 900 000	2 350 000	6 250 000	83 333
Ole Tobias Olsens gate 9 ,8622 MO I RANA 78 m² 2017 2 sov	10-03-2021	2 650 000	2 650 000	2 350 000	5 000 000	64 103
Ole Tobias Olsens gate 9 ,8622 MO I RANA 85 m² 2018 2 sov	11-10-2022	2 800 000	2 900 000	2 500 000	5 400 000	63 529
Søndre gate 17 ,8624 MO I RANA 77 m² 2017 2 sov	05-04-2021	2 600 000	2 800 000	2 025 000	4 825 000	62 662
Søndre gate 23 ,8624 MO I RANA 102 m² 2004 2 sov	03-03-2022	5 600 000	6 250 000	0	6 250 000	61 275
Ole Tobias Olsens gate 9 ,8622 MO I RANA 92 m² 2018 3 sov	05-01-2023	3 000 000	2 850 000	2 600 000	5 450 000	59 239
Ole Tobias Olsens gate 9 ,8622 MO I RANA 96 m² 2017 2 sov	11-04-2019	2 950 000	3 050 000	2 550 000	5 600 000	58 333

Om sammenlignbare salg

Utalget 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. Utalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Årlige innvendige vedlikeholdskostnader; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	9 000
Felleskostnader (dekker offentlige avgifter, forsikring, renovasjon, drift og vedlikehold, forretningsførsel av bygningene og vaktmestertjeneste).	Kr.	186 264
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	195 500

Teknisk verdi bygninger

3-roms andelsleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - 3-roms andelsleilighet	Kr.	5 100 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 100 000
------------------------------------	------------	------------------

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.

Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 2 200 000
---	-----	-------------

Beregnet tomteverdi	Kr.	2 200 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

3-roms andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
5. etasje	81	77	4	Entré/gang, Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom/wc, Stue/kjøkken	Bod
6. etasje	13	13	0	Trapperom , Stue	
Sum	94	90	4		

Kommentar

I tillegg til arealet som er oppgitt ovenfor så har leiligheten en privat bod på 5,4 m².
Dette iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling som lyder følgende: Det presiseres at boder som ligger utenfor hoveddelen skal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet. Dette gjelder f.eks. boder med inngang fra fellesareal på loft eller i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.2.2023	Sindre Jakobsen	Takstingenjør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	604		0	3956.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Søndre gate 17

Hjemmelshaver

Havmannen Borettslag

Kommentar

Oppgitte tomteareal gjelder for hele borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0504/HAVMANNEN BORETTSLAG	918520104	H0504	Mobo Helgeland BBL	Wright Linda Lynn

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
33	5 000	2 950 000	10 625 31.12.2021	2 950 000 02.01.2023

Årsregnskap

Regnskapsår	2021	Samlet aksjekapital:	540 974
Omløpsmidler:		997 557 Samlet innskuddskapital:	85 850 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	635 307 Langsiktig gjeld (+):	+ 85 850 000
Disponible midler:		362 250 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	171 700 000

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Havmannen borettslag. Borettslaget er etablert helt nede ved fjorden. Fra leiligheten er det flott utsikt.

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 bolig/tjenesteyting iht. reguleringsplan for "Detaljregulering for K1, Mobekkleira", plan-ID 2136 Ikrafttredelse 11.11.2014.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass.
Borettslagets tomt som har ett areal på ca. 3 956,40m².

Kommuneplan

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

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

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Forkjøpsrett

Det er to måter å avklare forkjøpsrett på.

Forhåndsavklaring:

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

Fastprisavklaring:

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av ett stort frittliggende boligbygg fra 2016, bygd over totalt 5 etasjer. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende boligbygg og næringseiendommer.

Byggemåte

Fundamenter for bygningsmasse og balkonger i plass-støpt betong. Bæresystem er en kombinasjon av betong og stål.

Ringmurer av plass støpt betong. Yttervegger i plan 1, samt trapperom er utført i betong. Parkeringsanlegg med overliggende dekke utføres i betong.

Øvrige yttervegger er forutsatt utført som utfyllende bindingsverk. Fasaden dekkes utvendig med sementfasadeplater eller lignende. Generelt får takkonstruksjonene betongelementer med isolasjon og papp/folietekking.

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes med vannbåren gulvvarme i alle rom foruten bod. El. varmekabler på badet.

Parkering

Egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.02.2023	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Innhentet	0	Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon foreligger men ikke fremvist.	Ikke vist	0	Nei
Grunnkart	28.02.2023	Kart over eiendommen.	Innhentet	0	Nei
Rekvirent/eier	27.02.2023	Opplysninger gitt via e-post.	Innhentet	0	Nei
Bilder	28.02.2023	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi AS	02.03.2023	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Innhentet	0	Nei
Linea AS	05.06.2018	Tilsynsrapport fra Linea AS vedrørende boligens el-anlegg.	Innhentet	0	Ja
Ambita AS	02.03.2023	Diverse eiendomsinformasjon.	Innhentet	0	Nei
Godkjente bygningstegninger	14.04.2015	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Innhentet	0	Nei
Ferdigattest	15.01.2018	Det er utstedt ferdigattest for boligen.	Innhentet	0	Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist, men finnes.	Ikke vist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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 nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

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/CM1574>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

WRIGHT LINDA LYNN
Søndre gate 17

8624 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Søndre Gate 17, 8624 MO I RANA.

Navn nettkunde: WRIGHT LINDA LYNN
Målernummer: 6970631409786671
Anlegget ble sist kontrollert: 05.06.2018
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

Ketil Olsen
Tilsynsleder

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mo i Rana	
Oppdragsnr.	
106220176	
Selger 1 navn	
Linda Lynn Wright	
Gateadresse	
Søndre gate 17	
Poststed	Postnr
Mo i Rana	8624
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2019
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Sparebank 1 Helgeland
Polise/avtalenr.	22216373

Document reference: 106220176

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: LLW

1

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

Ble utført retting sluk bad på reklamasjon fordi hylsen ikke satt direkte under åpning sluk- det ga vansker med rengjøring. Er rettet opp.
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar

Ja, kun av faglært
- Beskrivelse

Reklamasjon på hylse ikke montert direkte under sluk, ble rettet.
- Arbeid utført av

Bolt
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Reklamasjon på hylse ikke montert direkte under sluk, ble rettet.
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar

Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Under oppføring av leiligheta ble det hull i takdekket slik at det kom vann inn og gulv måtte byttes. Rettet opp før ferdigstillelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

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

Nei
- 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, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: LLW

2

Document reference: 106220176

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

Beskrivelse

Trapp innvendig utbedret pga knirk, utført på reklamasjon

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 106220176

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 106220176

Initialer selger: LLW

4

E-Signing validated

secured by **nets**

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linda Wright	9e3810b3c1589bf9ac94e66 b53648195d9e989cc	27.02.2023 13:29:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 106220176

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

nets

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ola Wiik Søberg

Dato utført: 02.01.23 Side 1 av 2

Havmannen borettslag	Vår ref.:	195/33	Fødselsdato eier:	21.04.1980
Søndre gate 17 H0504	Type:	Frittstående borettslag		
8624 MO I RANA	Eiere:	Linda Wright		
Organisasjonsnr: 918 520 104	Andelsnr:	33		

1: Fellesutgifter

Tot. innev. måned: 15 522

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Fellesutgifter:	A-konto rente	10 972
	Felleskostnader	3 966
Objekt:	195/33 Fjernvarme/varmtvann K. 195 (1051 - 33)	584

Ved salg avregnes renter og avdrag på finansdel

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	2 950 000	Gjeld siste årsoppg.: 2 950 000
Klient ajourf. lån:	85 850 000	Klient gj. s. årsoppg.: 85 850 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 93717027971, Handelsbanken Eiendomskreditt

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.01.2023: 4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 138

Saldo per 02.01.2023: 85 850 000

Andel av saldo: 2 950 000

Første termin: 30.09.2017Neste avdrag: 30.09.2037 (siste termin 30.06.2057)

Flytende rente

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

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2037 utgjøre ca kr 8 082,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Svein Arne Bryggfjeld

Adresse: Søndre gate 17 H0502

Postnr/-sted: 8624 MO I RANA

Telefon: Mob.: 90693110

E-post: styret@havmannen-brl.no

6: Ligning - 2021

	Gjeld:	2 950 000	Andre inntekter:	4
Annen formue:	10 625	Utgifter:	47 208	

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	2 950 000
Andelsnr:	33	Partialobligasjonsnr:	33

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2016

Gårds/bruksnr: 20/604

Bygningstype: BL m/heis

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP1486902
--------------	--------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ola Wiik Søberg

Dato utført: 02.01.23 Side 2 av 2

Havmannen borettslag	Vår ref.:	195/33	Fødselsdato eier:	21.04.1980
Søndre gate 17 H0504	Type:	Frittstående borettslag		
8624 MO I RANA	Eiere:	Linda Wright		
Organisasjonsnr: 918 520 104				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2092
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Total botid		
Fasiliteter:			

Avregning av fjernvarme og vannmåler

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.

NORCONSULT AS avd Mo i Rana
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Mo i Rana, 15.01.2018

Saksnr.-dok.nr.
2015/1793-25

Arkivkode
20/604

Avd/Saksb
BYGGSAK/ILAS

Deres ref.
Tuva Daae

Ferdigattest - nybygg - 20/604

Vi viser til søknad om ferdigattest for oppføring av to boligblokker (Havmannen borettslag) mottatt 10.01.2018. Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften (SAK 10) § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen
Byggesakskontoret

Jan-Terje Strandås
byggesakssjef

Irma Liland
saksbehandler
Tlf.: 75 14 50 23

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.

Adresse:

Rådhusplassen 2

Pb 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: + 47 75 14 50 00

Telefax: + 47 75 14 50 01

Internett: www.rana.kommune.no

E-post: postmottak@rana.kommune.no

Org.nr: 872 418 032

Bankgiro: 4516.23.78264

NORCONSULT AS
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Mo i Rana, 05.10.2020

Saksnr.-dok.nr.
2019/2036-17

Arkivkode
20/604

Avd/Saksb
BSAK/TLI

Deres ref.

Ferdigattest - påbygg - Søndre gate 15 og 17

Rana kommune godkjenner søknaden deres om ferdigattest for påbygg i form av utvidelse av hagestue og tak over takterrasse.

Vi godkjenner søknaden fordi

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

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

Faktura

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

Dere kan klage på vedtaket

Fristen for å klage er 3 uker fra dere mottok dette brevet. Hvis dere velger å klage, må dere sende klagen på e-post til postmottak@rana.kommune.no eller i posten til Rana kommune, postboks 173, 8601 Mo i Rana. Husk å merke klagen med saksnummer 2019/2036.

Klagen må være skriftlig og underskrevet. I klagen må dere

- skrive at det er en klage

Adresse:
Rådhusplassen 2
Postboks 173,
8601 Mo i Rana

Telefon:
Sentralbordet +47 75 14 50 00

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

Organisasjonsnummer:
872 418 032

- skrive hvilket vedtak dere klager på
- begrunne hvorfor dere klager
- skrive tydelig hvilke endringer dere ønsker

Hvis dere har nye opplysninger som dere mener vi ikke kjenner til, er det viktig at dere tar med disse også.

Dere har rett til å se dokumentene i saken

Ta kontakt med oss hvis dere ønsker å se saksdokumentene.

Aktuelt regelverk

- plan- og bygningsloven § 21-10, første og andre ledd

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon eller på e-post postmottak@rana.kommune.no. Husk å merke e-posten med saksnummer 2019/2036.

Dere finner mer informasjon på hjemmesiden vår www.rana.kommune.no.

Med vennlig hilsen

Jan-Terje Strandås
fagleder
Byggesak

Trude Lillevik
rådgiver

Brevet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.

Kopi til:

HAVMANNEN BORETTSLAG

Postboks 1013

8602

MO I RANA

Adresse:
Rådhusplassen 2
Postboks 173,
8601 Mo i Rana

Telefon:
Sentralbordet +47 75 14 50 00

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

Organisasjonsnummer:
872 418 032

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Søndre gate 17	H0504	20/604	102	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
WRIGHT LINDA LYNN 210480*****	Eiendomsrett 1/1	SØNDRE GATE 17 8624 MO I RANA	Bosatt

Vegadresse: Søndre gate 17

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8624 MO I RANA	Kirkesogn	10030101 Mo
Grunnkrets	203 FAGERÅSEN	Tettsted	7631 Mo i Rana
Valgkrets	2 MO		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
3	300502245		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	15.01.2018

3: Bygning 300502245: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 15.01.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2446
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2446
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	2706
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	2706
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	847
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	20

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	03.06.2015	04.06.2015
Igangsettingstillatelse	01.09.2015	02.09.2015
Ferdigattest	15.01.2018	15.01.2018

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H06	0	47	0	47	53	0	53
H05	5	441	0	441	491	0	491
H04	5	441	0	441	491	0	491
H03	5	441	0	441	491	0	491
H02	5	441	0	441	491	0	491

H01	0	635	0	635	689	0	689
-----	---	-----	---	-----	-----	---	-----

Borettslag

Navn	HAVMANNEN BORETTSLAG	Org.nr	918520104
Adresse	Postboks 1013, 8602 MO I RANA	Ant. andeler	2

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	20/604	3956.4	

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.

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
DETALJREGULERING FOR K1, MOBEKKLEIRA**

Plan datert:	24.06.13	Bestemmelser datert:	24.06.13
Sist revidert:	29.09.2014	Sist revidert:	29.09.2014

**§ 1
GENERELT**

Områdets begrensning	Området som bestemmelsene gjelder for, er vist med reguleringsgrense på plankartet.		
Reguleringsformål.	Følgende reguleringsformål inngår:		
	1. BEBYGGELSE OG ANLEGG		
	Bolig/tjenesteyting	B/T	1803
	3.GRØNNSTRUKTUR		
	Park	o_GP	3050
	HENSYNSSONE	Sikringssone: frisikt	H140

**§ 2
FELLESBESTEMMELSER**

Geoteknisk vurdering	Før det gis tillatelse til terrenginngrep eller bygge- og anleggstiltak, skal fagkyndig ha foretatt geotekniske undersøkelser med påfølgende vurdering for de aktuelle tiltak.
Situasjonsplan	Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan som nøyaktig viser - bebyggelsens plassering - parkering, gang- og kjøremønster - forming av terrenget (høydeangivelser) og eventuelle forstøtningsmurer - innsådd/beplantet areal og areal med fast dekke/grus - areal for uteopphold/lek. Situasjonsplanen skal tegnes på ajourført kartgrunnlag (situasjonskart), godkjent av kommunen.
Oppfylld	Det tillates ikke oppfylld av B/T ut over ei nødvendig tilpasning mellom terreng og golvhøyde; jfr. bestemmelse om minimumshøyde på golv. I parken o_GP tillates terrengbehandling (f.eks. mindre oppfyllinger) – i tråd med kommunens skisseplan/detaljplan.

Uteareal	Utearealet skal tilpasses reguleringsformålet. Det skal legges vekt på å skape et godt utemiljø (utforming, beliggenhet, støynivå). I tilfelle en trinnvis oppføring av bebyggelsen, skal framtidig byggeareal gis en midlertidig parkmessig behandling.
Tilgjengelighet	De fysiske omgivelser (bygninger, uteområder og andre anlegg) skal i størst mulig grad gis "universell utforming"; jfr. prinsippet om "tilgjengelighet for alle".

§ 3 REKKEFØLGE

Rekkefølge	Før området tas i bruk til boliger/omsorgsboliger, skal følgende være ferdigstilt: - Parken - Gatetrær - Uteoppholdsarealer, parkeringsplasser, belysning, beplantning, gang- og kjøresoner - Fysisk markering av grensa mellom park og tomt, i form av hekk med minimumshøyde 1 meter. Hekken kan tillates supplert med trevegetasjon.
------------	--

§ 4 EIERFORM

Eierform	Grønnstruktur (park): o_GP har eierform <u>offentlig</u> . Formål B/T har annen eierform (privat).
----------	---

§ 5 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG Bolig/tjenesteyting (B/T)

Byggehøyde	Bebyggelsens høyde skal være minimum kote 10, men skal ikke overstige kote 20. Det tillates oppbygg på tak opp til kote 22,3. Slike oppbygg – til tekniske formål eller i form av takbokser med takterrasser – må være tilbaketrukket minimum 2 m fra fasadeliv/byggelinje, og de skal samlet ikke utgjøre mer enn 20% av takflaten. Heis/trappehus tillates til kote 20,5. Bebyggelse skal ha laveste golvnivå på minimum kote 3,55. Bebyggelsens hovedvolumer kan være supplert med mellombygg, tilbygg og lignende med mindre høyde.
Byggelinje. Gatetrær.	I hjørnet mellom Kirkeaksen og Søndre gate skal bebyggelsen plasseres i byggelinja i en utstrekning på minimum 25 m langs både Søndre gate og Kirkeaksen. Der det ikke etableres bebyggelse ut mot byggelinja skal det plantes trær i rekke for å markere Kirkeaksen. Gatetrær langs Søndre gate er vist med punktsymbol i plankartet. Avstand mellom trær skal være maksimalt 6 m. Gatetrær langs Søndre gate skal være oppstammet slik at underkant krone har høyde minimum 1,5 m over bakken. Dette for å unngå at gatetrær i hensynssonen reduserer fri sikt i krysset. Byggegrenser/byggelinjer skal ikke overskrides av bygningsdeler, som f.eks. altaner/balkonger.
Formål	Det tillates en kombinasjon av bolig og tjenesteyting, eller kun bolig, innenfor

planområdet. Antall boenheter begrenses oppad til 40. Eventuell tjenesteyting i form av omsorgsboliger / boliger med service, inngår i begrensningen på 40 boenheter. Tjenesteyting utenom dette kan utgjøre inntil 15% av bebyggelsens BRA. Det skal ikke etableres tjenesteytende virksomhet som kan komme i konflikt med boligformål, for eksempel ved støy eller trafikk. Det tillates ikke tjenesteytende virksomhet som innebærer bevertning, konsertlokaler, kirke eller annen religionsutøvelse. På nederste plan i bebyggelsen tillates ikke bolig, eller tjenesteyting i form av omsorgsboliger / boliger med service. Andre former for tjenesteyting skal være lokalisert til bebyggelsens nederste og/eller nest nederste plan.

Tillatt utnyttelse	Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 55 % av regulert tomt. Minimum BYA er 40 %. Parkeringsplasser medregnes i BYA (jfr. beregningsmåte fastlagt i forskrift). Kommunen kan godkjenne at parkeringsplasser overskrider byggegrenser på tomta. Disse parkeringsplasser medregnes i BYA, men de tillates ikke overbygget.
Utforming	Det skal legges vekt på å formgi bebyggelsen på en slik måte at det oppnås god visuell sammenheng med motstående side av Kirkeaksen. Kirkeaksen skal framstå som et helhetlig gaterom. Fasadene skal framstå med åpenhet og variasjon. Det skal vektlegges at svalganger og altanrekkverk får god estetisk kvalitet, og belysning som ivaretar hensyn til det offentlige rom. Ved behandling av søknad om tiltak skal kommunen se til at bebyggelsen får en estetisk tilfredsstillende form, farge og materialbehandling.
Garasjer / biloppstillingsplasser	For hver boenhet skal det være minst 1 biloppstillingsplass. Minimum 75% av disse skal etableres i felles garasjeanlegg i bebyggelsens 1.etasje. I bebyggelse som etter teknisk forskrift kreves utstyrt med heis, skal denne ha direkte forbindelse med garasjeanlegg i 1.etasje. Det skal etableres minst 1 gjesteparkeringsplass pr. 10 boenheter. Minst 10% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.
Støy	Alle boenheter skal ha et støynivå mindre enn L_{den} 55 dB på uteplass. Utenfor rom med støyfølsom bruk skal L_{den} være under 55 dB. Innendørs støynivå skal tilfredsstillende krav i teknisk forskrift sammen med de krav til luftskifte/ventilasjon som følger av samme forskrift.
Lekeplass / uteopphold	MUA (minste uteoppholdsareal) skal tilsvare minst 25% av boligens bruksareal og skal tilfredsstilles ved en kombinasjon av privat og felles uteoppholdsareal. Privat altan/uteplass skal være minst 10 m² pr boenhet.
Avkjørsel	Området kan ha inntil to avkjørsler og disse skal være fra Kirkeaksen. Avkjørsler skal krysse tomtegrensa i samme høyde som veikanten har der avkjørselen starter.
Gangadkomst	Det tillates etablert gang-/sykkeladkomst til området fra Søndre gate.
Kirkeaksen	Den 3 m brede sonen mot Kirkeaksen – dvs. mellom byggelinje og tomte-/formålsgrense – tillates ikke benyttet til parkering. Arealet skal gis parkmessig behandling, men av hensyn til aksens (gaterommets) breddevirkning skal her ikke plantes trær. Beplantning kan ha høyde på inntil 1 m. Det tillates ikke

utkraging (for eksempel altaner/balkonger) ut over byggelinja mot Kirkeaksen.

§ 6

GRØNNSTRUKTUR

Park (o_GP)

Bruk / opparbeidelse	Parken kan opparbeides med gangstier, naturlek-elementer som stående tømmerstokker i varierende høyde opp til 0,5 m, stubber, hauger, humper, gummimatter, sandkasse, huskestativ, skjermvegg/levegg/ballvegg, sittemøbler, vannelement, lekeapparat med sklie, og lignende. Parkens karakter og utforming skal ta sitt utgangspunkt i at den skal være en integrert del av sjøfronten/strandpromenaden.
Bygninger / lekeapparater	Det tillates ikke oppført bygninger i parken. Unntatt herfra er installasjoner som er nødvendig for bruken av området (se foregående punkt).

§ 7

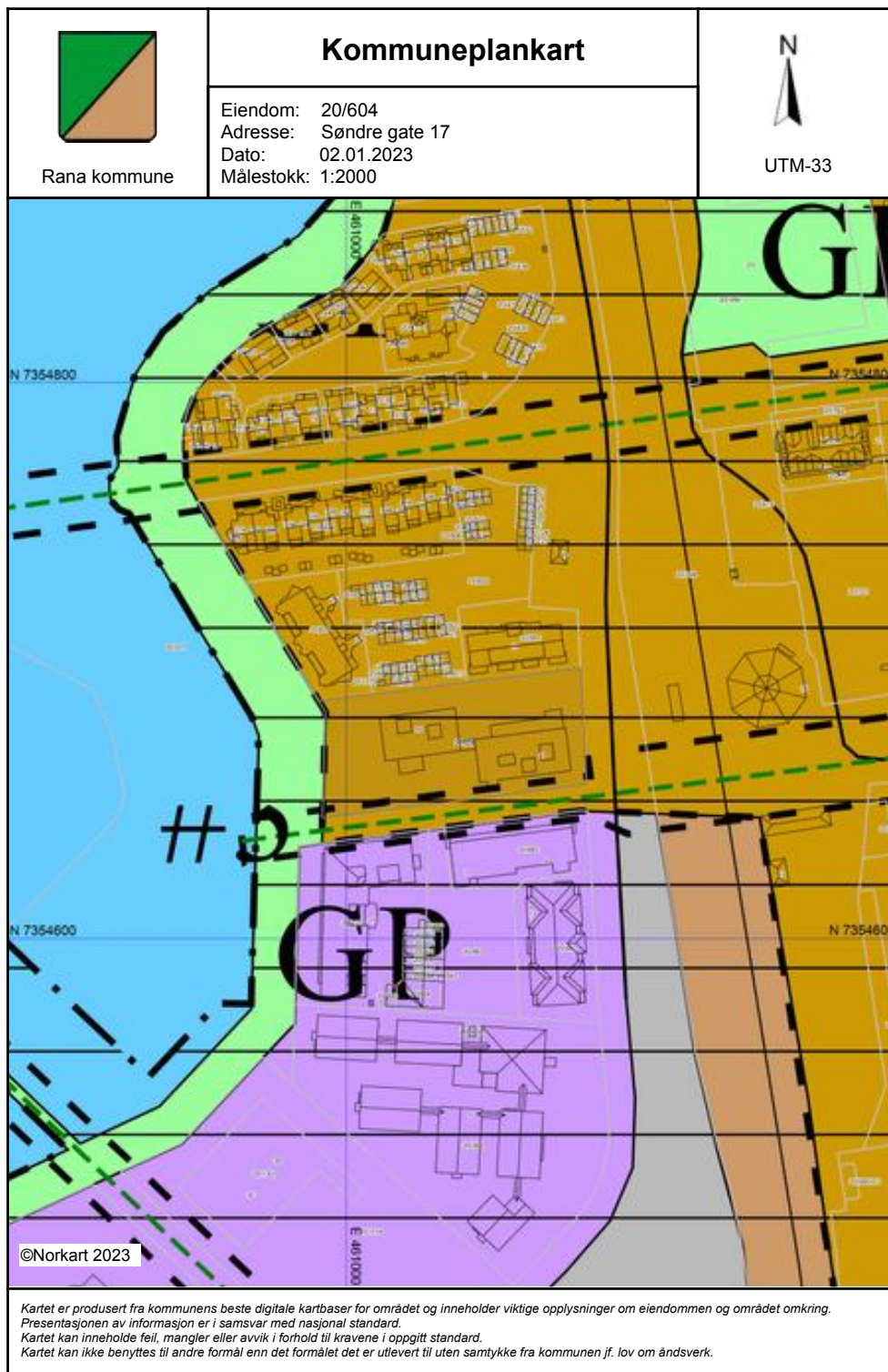
HENSYNSSONE

Sikringssone Frisikt (H140)	I frisiktsonen tillates ikke beplantning (busker) eller andre sikthindre som har høyde på mer enn 1 m over bakken. Om gatetrær: se § 5.
--------------------------------	--

Disse reguleringsbestemmelser ble vedtatt av
Rana kommunestyre i møte 11.11.2014.

Sverre Å. Selfors
Teknisk sjef





**Rana kommune**

Postadresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

E-post: postmottak@rana.kommune.no

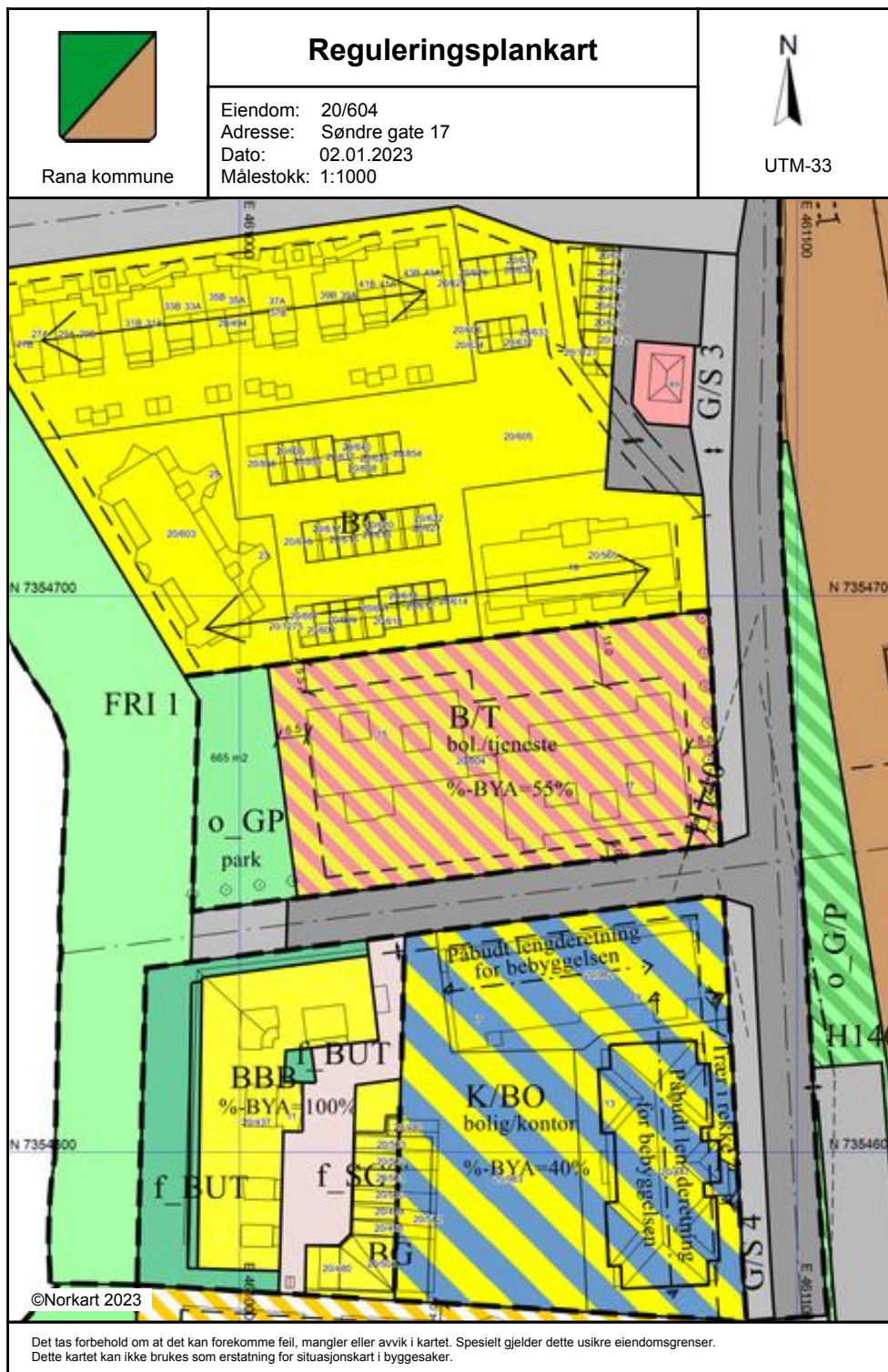
Dato: 03.01.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

Melding fra Rana kommune

Gnr:	20	Bnr:	604	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Søndre gate 17, 8624 MO I RANA						

Bygget er en boligblokk og boenhetene har ikke fyringsanlegg.



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985		Reguleringsplan PBL 2008	
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Offentlig/Almennyttig
	Frittliggende småhusbebyggelse		Annet kombinert formål
	Konsentrert småhusbebyggelse		Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo)
	Blokkbebyggelse		Område med annen særskilt angitt fare
	Garasje i boligområder		Grense for restriksjonsområde
	Område for forretning		Frisiktsone ved veg
	Område for kontor		Grense for bevaringsområde
	Område for industri/lager		Bevaring av bygninger og anlegg
	Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk)		Bevaring av bygninger
	Offentlig barnehage		Bevaring av landskap og vegetasjon
	Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)	Reguleringsplan PBL 2008	
	Offentlig institusjon (sykehus,alderstjen,svk)		Sikringsonegrense
	Offentlig kirke		Støysonegrense
	Offentlig forsamlingslokale (kino,teater mv.)		Angitt hensynsgrense
	Offentlig administrasjon		Bestemmelsegrense
	Område for særskilt angitt almenntilbygg formål		Regulert høyde
	Almenntilbygg barnehage		Boligbebyggelse
	Almenntilbygg undervisning (skole,universitet n)		Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Almenntilbygg kirke		Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Almenntilbygg forsamlingslokale (grendehus mv)		Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Garasjeanlegg		Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Bensinstasjon		Undervisning
	Kjøreveg		Institusjon
	Gate med fortau		Annen tjenesteyting
	Annen veggrunn		Hotell
	Gang-/sykkelveg		Industri
	Gangveg		Godsterminal
	Gatetun		Energianlegg
	Parkeringsplass		Vann- og avløpsanlegg
	Bussholdeplass		Avløpsanlegg
	Jernbane		Renovasjonsanlegg
	Havneområde (landdelen)		Øvrige kommunaltekniske anlegg
	Friluftsområder		Telekommunikasjonsanlegg
	Park		Uteoppholdsareal
	Turveg		Lekeplass
	Anlegg for lek		Gårdsplass
	Anlegg for idrett og sport		Annet uteoppholdsareal
	Annet friluftsområde		Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Privat veg		Bolig/forretning/kontor
	Parkbelte i industristrek		Bolig/tjenesteyting
	Friluftsområde i sjø og vassdrag		Bolig/kontor
	Privat småbåthavn (sjø)		Forretning/kontor
	Område for anlegg og drift av kommunaltekniske		Forretning/kontor/industri
	Vann- og avløpsanlegg		Næring/tjenesteyting
	Naturvernområde i sjø og vassdrag		Kontor/industri
	område for særskilte anlegg		Kontor/tjenesteyting
	Annet spesialområde		Bebyggelse og anleggsformål kombinert med
	Felles avkjørsel		Veg
	Felles parkeringsplass		Kjøreveg
	Felles gårdsplass		Fortau
	Fellesareal for garasjer		Torg
	Felles grøntanlegg		Gatetun
	Bolig/Forretning		Gang/sykkelveg
	Bolig/Forretning/Kontor		Gangveg/gangareal/gågate
	Bolig/Kontor		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Forretning/Kontor		Annen veggrunn - grøntareal
	Forretning/Kontor/Industri		Trase for jernbane
	Forretning/Industri		Kollektivanlegg
	Kontor/Industri		Parkering
	Kontor/Offentlig		Parkeringsplasser med bestemmelser
			Parkeringshus/-anlegg
			Turveg

20 m

Mo i Rana stasjon

Målfien rundtetteraa

Søndre gate

Søndre gate

Søndre gate

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

VEDTEKTER

for Havmannen borettslag borettslag org. nr. 918 520 104 vedtatt på stiftelsesmøtet den 03.01.17 sist endret den 10.04.2019

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Havmannen 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

Borettslaget ligger i Rana kommune og har forretningskontor i Rana kommune. Borettslaget har MOBO Helgeland BBL som forretningsfører og er et frittstående borettslag.

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 aksjeselskap som skal leie ut boligen til sine egne ansatte rett til å eie inntil 7 av andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget 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, avgjøres fordelingen ved loddrekning mellom disse.

(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 ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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. Det er tillatt med dyrehold i borettslaget.

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger 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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

(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. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to 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 eller tenkt 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.

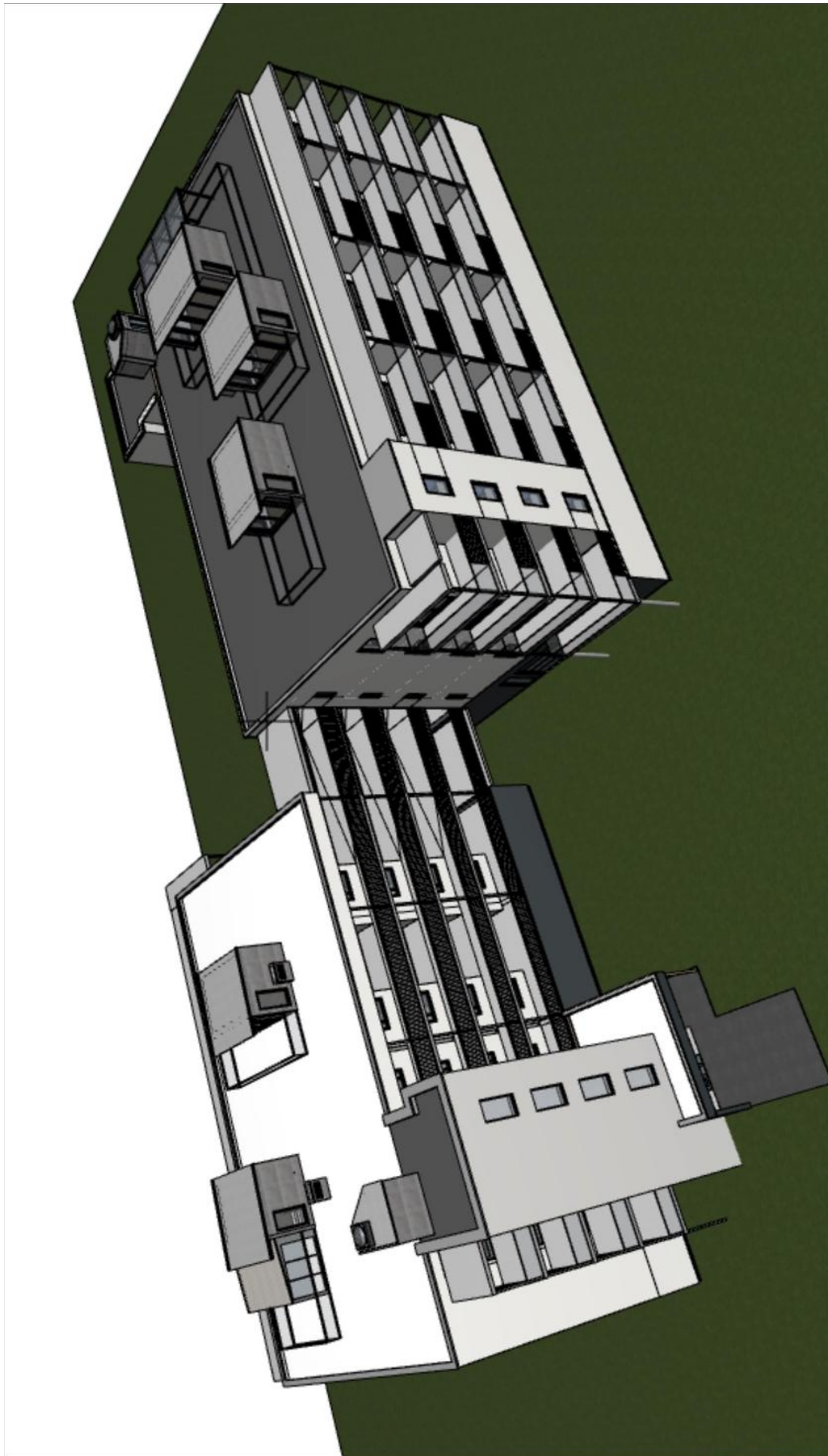
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

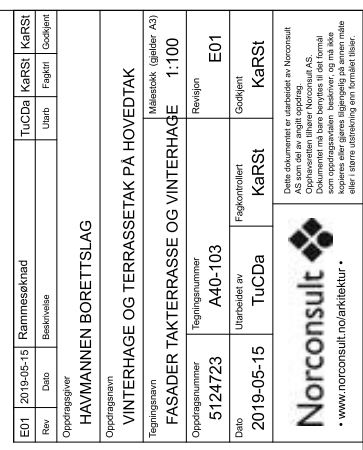
11-1 Vedtektsendringer

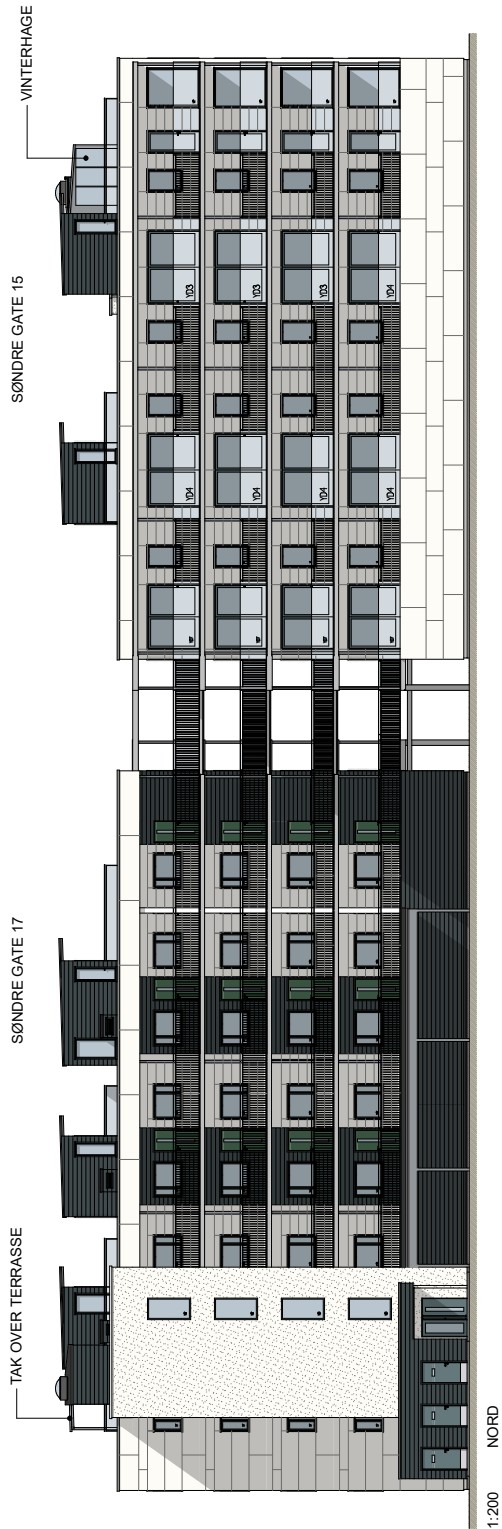
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

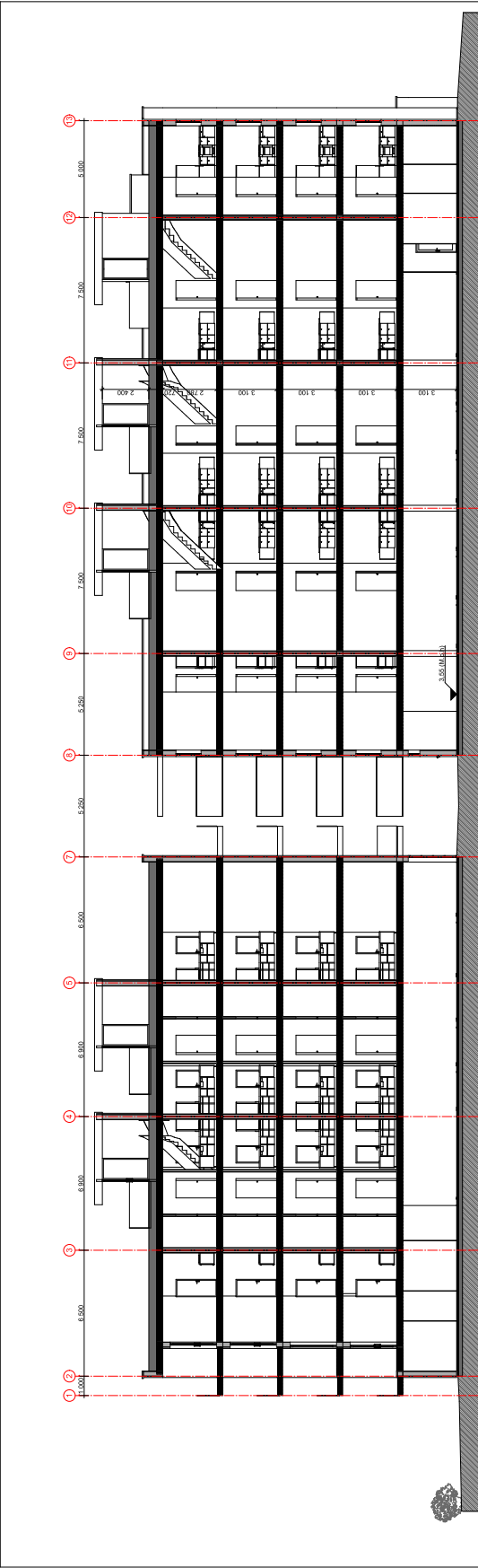
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf. Lov om boligbyggelag av samme dato.



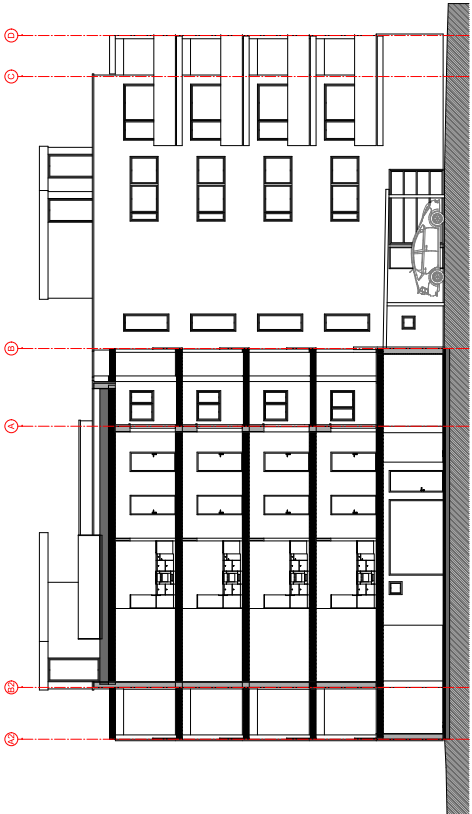




E01	2019-05-15	Rammesøknad	TuCDa	KaRSt	KaRSt
Rev	Dato	Beskrivelse	Utarb	Fagkt	Godkjent
Oppdragsgiver					
HÅVANNEN BORETTSLAG					
Oppdragsnavn					
VINTERHAGE OG TERRASSETAK PÅ HOVEDTAK					
Tegningsnavn					
FASEDE NORD					
Oppdragsnummer					
5124723					
Tegningsnummer					
A40-101					
Dato					
2019-05-15					
Utarbeidet av					
TuCDa					
Fagkontrollert					
KaRSt					
Godkjent					
E01					
Målestokk (gjelder A3)					
1:200					
Revisjon					
E01					
Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av avlagt oppdrag. Kopiering eller bruk av dokumentet uten tillatelse fra Norconsult AS er forbudt. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke viderebringes eller offentliggjres uten tillatelse fra Norconsult AS.					
Norconsult					
www.norconsult.no/arkitektur					



SNITT A



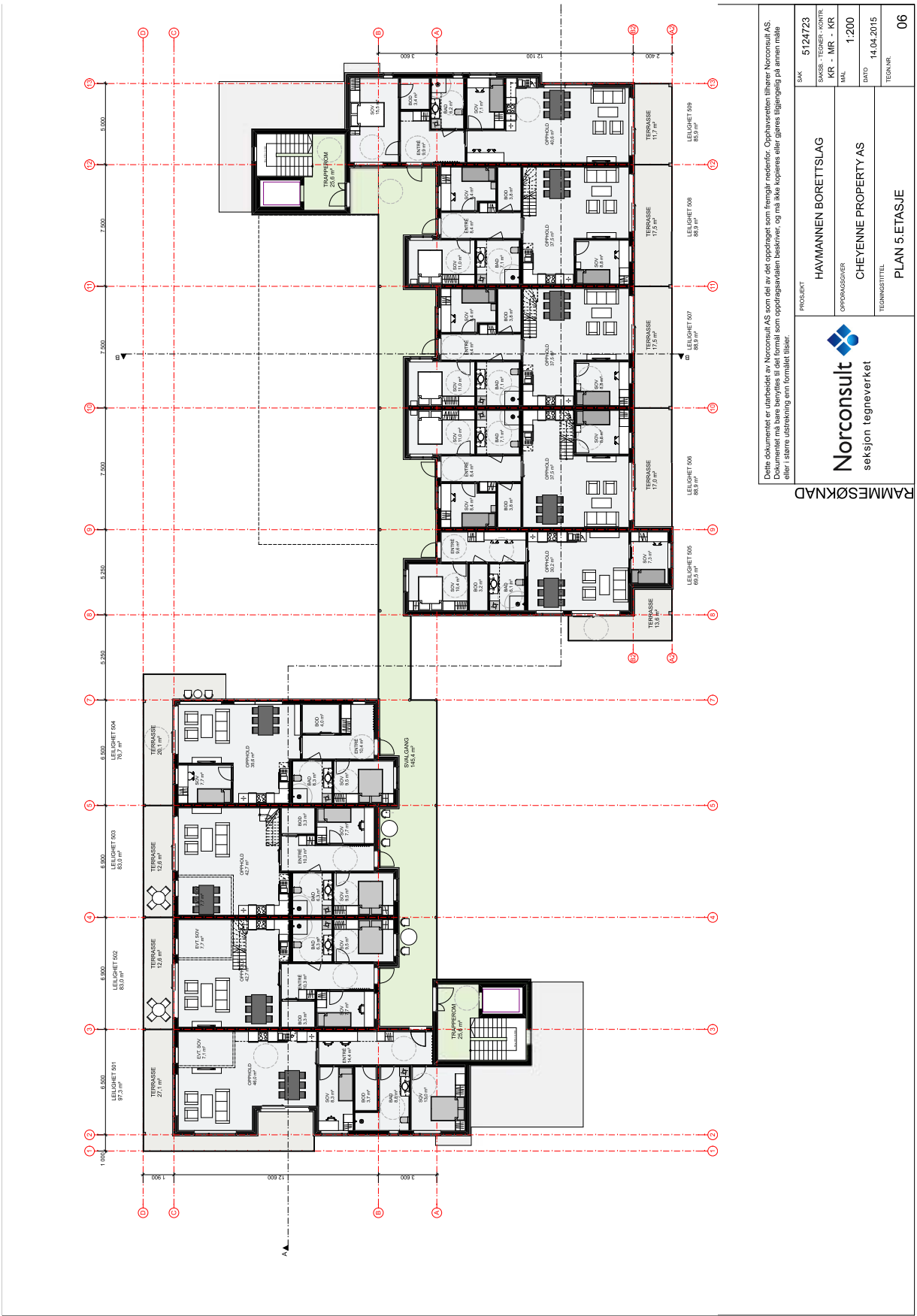
SNITT B

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

PROSJEKT	HAVMANNEN BORETTSLAG	5124723
OPPGAVESKIVER	KR - MR - KR	SAKS - TEKNIS - KONTE
MÅL	1:200	TEGN. NR.
DATE	14.04.2015	
TEGNINGSSTILL	SNITT A OG B	10



RAMMESØKNAD



Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

PROSJEKT	HAVMANNEN BORETTSLAG	SAK	5124723
OPPGAVESKJER	CHEYENNE PROPERTY AS	SKISSE - TEKNISSK - KONTE	KR - MR - KR
TEGNINGSSTILL	PLAN 5 ETASJE	MÅL	1:200
		DATO	14.04.2015
		TEGN. NR.	06

RAMMESØKKNAD



seksjon tegneverket

INNVERDIGE VEGGER :

- 1: 12 mol ppm
- 2: 12 mol ppm
- 3: 12 mol ppm
- 4: 12 mol ppm
- 5: 12 mol ppm
- 6: 12 mol ppm
- 7: 12 mol ppm
- 8: 12 mol ppm
- 9: 12 mol ppm
- 10: 12 mol ppm
- 11: 12 mol ppm
- 12: 12 mol ppm

YTTERVEGGER :

- 1: 12 mol ppm
- 2: 12 mol ppm
- 3: 12 mol ppm
- 4: 12 mol ppm
- 5: 12 mol ppm
- 6: 12 mol ppm
- 7: 12 mol ppm
- 8: 12 mol ppm
- 9: 12 mol ppm
- 10: 12 mol ppm
- 11: 12 mol ppm
- 12: 12 mol ppm

- 1** Hovedtak indtrapperom:
Isolasjon med falloppbygging på hulldekker.
Spalter markert med stiplede linjer.
- 2** Tak teknisk rom:
Kompatibelt med falloppbygging.
- 3** Tak over balkonger:
Trekking på betongdekke med fall
- 4** Carport og terrasser:
Trekking på dekke med fall.
- 5** Takbolster:
Trekking på spalter med fall.

[illegible]

TIL ANDELSEIERNE I HAVMANNEN BORETTSLAG



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

***Onsdag 20. April 2022
Kl. 17.00 på Helma hotell***

INNHold :

- Saksliste***
- Styrets årsrapport***
- Årsregnskap 2021 m/noter***
- Revisjonsberetning***
- Valgkomitéens innstilling***

Velkommen! Innkallingen med vedlegg bes tatt med på møtet.

Dato for utsendelse 8.4.2022

Innkalling til generalforsamling i Havmannen borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling onsdag 20.04.2022 kl 17:00 på Helma hotell, Mo i Rana

Hver andel har én stemme. Om du ikke kan møte kan du la en annen få fullmakt til å representere din andel. Bruk i så fall vedlagte fullmaktsskjema. Andelseiere som møter i generalforsamlingen kan kun ha én fullmakt.

Saksliste

1. Konstituering

- a. Valg av møteleder
- b. Valg av sekretær
- c. Valg av en person til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- d. Registrering av stemmeberettigede

2. Godkjenning av innkalling og saksliste

3. Informasjon fra styret / årsrapport

Årsrapport for 2021 er lagt ved sakspapirene.

4. Årsregnskap 2021 med revisors beretning

Regnskapet med revisors beretning er lagt ved sakspapirene.

5. Innkomne saker: Det er ingen innkomne saker eller saker fra styret

6. Valg i henhold til vedtekter

Valgkomitéen presenterer. Det skal velges ett styremedlem for to år og to varamedlemmer for to år.

7. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Styret foreslår å øke styregodtgjørelsen fra kr 50.000 til kr 60.000.

Helma hotell har kveldsmatbuffet for gjestene, og vi har tilbud om å spise der. Det koster kr 320 pr person, og den enkelte betaler i resepsjonen.

Velkommen! Innkallingen med vedlegg bes tatt med på møtet.

Dato for utsendelse 8.4.2022

HAVMANNEN BORETTSLAG

Sak 6 Valg

Valgkomitéen består av Line Norrman og Petter Rønningsen.

Valgkomitéens innstilling:

Styret består i dag av:

Svein Arne Brygfjeld – styreleder
Inger Lise Forsmo – styremedlem
Ørjan Pedersen – styremedlem
Tor Henning Valnes Pedersen – varamedlem
Pia Mikalsen – varamedlem

Valgkomiteens innstilling til nytt styre fra 2022:

Svein Arne Brygfjeld – styreleder (gjenvalg)
Ørjan Pedersen – styremedlem (gjenvalg)
Inger Lise Forsmo – styremedlem (ikke på valg)

Pia Mikalsen – varamedlem (gjenvalg)
Tor Henning Valnes Pedersen – varamedlem (gjenvalg)

Valgkomité 2022

Ikke foreslått endringer

Hilsen valgkomiteen, Line Norrman og Petter Rønningsen

Mo 7. april 2022

Velkommen! Innkallingen med vedlegg bes tatt med på møtet.

Havmannen borettslag

ÅRSRAPPORT 2021

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

STYRET:

Leder:	Svein Arne Bryggfeld
Styremedlem:	Inger Lise Forsmo
Styremedlem:	Ørjan Pedersen

VARAMEDLEMMER TIL STYRET:

Varamedlem:	Tor Henning Valnes Pedersen
Varamedlem:	Pia Michalsen

STYRETS KONTAKTINFORMASJON

Styret kan normalt treffes på det enkelte styremedlems telefon eller på epostadresse styret@havmannen-brl.no. Styret har også opprettet en egen gruppe på Facebook for Havmannen borettslag.

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av Mobo i Mo i Rana i henhold til kontrakt. Revisjonen er utført av KPMG.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret med organisasjon nr. 918520104, ligger i sentrum av Mo i Rana med adresse Søndre gate15/ 17, 8624 MO I RANA

Borettslaget består av 36 andeler.

VAKTMESTERTJENESTE/RENGJØRINGSTJENESTE/PORTNER

Styret vurderer behovet for vaktmestertjenester fremdeles som lite siden bygningsmassen er så vidt ny. Styret tar seg selv av fortløpende småarbeid på bygget, mens større arbeider skjer med innleid hjelp eller reklamasjon mot utbygger. For øvrig tar flere av beboerne del i daglig drift, f eks med snørydding, reinhold i garasjer og uteområder, og plen/beplantering.

TV OG INTERNETT

Borettslaget har felles avtale om Internett og TV. Leverandør er Signal Bredbånd/Altibox. Avtalen ble revidert og utvidet i 2019, og har en varighet på 5 år.

NØKLER/SKILT

Borettslaget har systemlås, og nøkler må bestilles fra BSL i Bodø via styret.

BRANNSIKRING

Borettslaget har brannvarslingsanlegg med automatisk varsling til brannvesen. Det er gjennomført brannøvelse. Eierne av leilighetene er ansvarlig for eget brannslukkingsutstyr, og må sørge for jevnlig vedlikehold. Alarmsentralen er koblet til Trygt Hjem AS.

HMS – INTERNKONTROLL

Borettslaget skal ha rutiner for HMS og internkontroll. Styret arbeider jevnlig med å få dette på et tilfredsstillende nivå.

4. FORSIKRINGER

Borettslaget er forsikret i If Skadeforsikring med polisenr SP1486902. Den enkelte seksjonseier må ha egen hjemforsikring som bl.a. dekker innbo og løsøre.

5. OVERDRAGELSER AV SEKSJONER

Det ble i 2021 gjort to overdragelser av andeler i borettslaget.

6. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 3 møter og behandlet 13 styresaker. Styret har i tillegg stor aktivitet og kommunikasjon, og mange daglige avgjørelser tas basert på skriftlig prosess på styrets Facebook-gruppe.

I 2021 har styret hatt fokus på følgende:

Økonomitiltak

Styret tok i 2019 grep om økonomien, og arbeidet med å få en mer robust økonomi i borettslaget har fortsatt i 2020 og 2021. Infrastruktur for snøsmelting/gatevarme ble som kjent bygd om høsten 2020, med en forventet netto innsparing i størrelsesorden 30.000 til 60.000 kr årlig. Vi har nå bortimot to hele vintre med erfaring, og sammenliknet med vinteren 2018/2019 ligger netto innsparing på ca 100.000 kr pr år. Det vil si at hele investeringen er spart inn i løpet av to år.

Borettslaget har byttet leverandør av renholdstjenester til Søstrene renhold fra Kvikk, med virkning fra mai 2021. Videre er brannalarm flyttet fra Salten Brann til Trygt Hjem AS.

Samtidig er andre utgiftsposter holdt på et minimum. Inntektssida er noe justert med en 6% økning av fellesutgiftene i husleia fra januar 2022. Forrige justering var i november 2020.

Styret har også etablert en to-årig avtale med Mo Fjernvarme om årlig ettersyn av energisentralen. Denne har en fast pris på kr 6.000 årlig.

Utgiftene er nå nede på et minimumsnivå basert på gjeldende forutsetninger. De største utgiftspostene er (rundet av til nærmeste 1.000 kr)

- Styrehonorar, 50.000, (uendret fra 2018)
- Forretningsfører, 101.000 (98.000 i 2020)
- Heiser, 50.000 (46.000 i 2020)
- Drift og vedlikehold 111.000 (98.000 i 2020)
- Kabeltv/nett 255.000 (251.000 i 2020)
- Forsikringer 78.000 (67.000 i 2020)
- Kommunale avgifter 432.000 (393.000 i 2020)
- Fjernvarme 279.000 (383.000 i 2020)
- Renhold 74.000 (70.000 i 2020)

Oppfølging av bygg

Uteområder

Uteområdene er nå godt etablert. Havfruen (robotklipperen) gjør en god jobb, og har i løpet av sesongen 2021 kjørt 1947 km mot 1906 i 2020. I tillegg er mange av de som bor i borettslaget aktive med daglig drift og vedlikehold som f.eks. spyling ute, pynting med blomster og snørydding.

Ferdigstilling av bygg

Ved utgangen av 2019 var det stadig en rekke detaljer på byggene som skal utbedres. I løpet av 2020 er mye gjennomført, men stadig gjenstår noe reklamasjonsarbeid. Styret har arbeidet mye mot utbygger (SLR Holding) og totalentreprenør (Bolt), men entreprenør har prioritert aktiviteter som gir større inntekter. Dermed er flere garantiarbeider på vent.

Ombygging av gatevarme

På høstparten av 2020 ble opplegget for gatevarme som nevnt over bygd om. Styret har fulgt systemet opp for å forstå muligheter og begrensninger, og vi ser at i stort fungerer det bra. Unntaksvis må det kjøres manuelt fordi det ekstraordinære forhold.

Kontinuerlig drift og vedlikehold

For å holde utgiftene i laget lavest mulig har styret som årene før valgt å fortsette med å gjøre småarbeider sjøl i stedet for å kjøpe tjenester. Det betyr at styret gjør en rekke småarbeider, som smøring, skifting av

lysrør, kosting/spyling etc. Noen få ellers i laget har engasjert seg, f eks med å sørge for beplantning ved innganger, snømåking etc.

Det dukker stadig opp forhold som er reklamasjon mot utbygger/entreprenør, og oppfølging av slikt tar forholdsvis mye tid. Generelt tar det lang tid før entreprenører og leverandører responderer, noe som gjør at styret bruker mye tid på oppfølging.

Serviceavtaler

Garantitida er i ferd med å gå ut på bygningsmassen og tekniske installasjoner. Styret er derfor i gang med å etablere serviceavtaler på vesentlige områder som krever noe ettersyn.

Forretningsfører

MOBO er borettslagets forretningsfører.

Internett og TV

Ingen endringer

Informasjon

Styret har gjennom 2021 informert andelseiere og beboere gjennom bruk av epost, Facebook, oppslag i trappegangene og skriftlige rundskriv.

7. DRIFT, VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

- Diverse småreparasjoner
- Innkjøp og distribusjon av filter
- Skifte av lysrør i trappeganger
- Videre arbeid med rutiner og systemer for HMS og internkontroll
- Brannøvelse
- Oppfølging av Havfruen, omlegging av styringskabler
- Oppfølging av en rekke feil i varmesystemer.

8. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.

	2019	2020	2021	Budsjett 2022
Inntekter	3.693.095	3.444.542	3.124.259	3.485.384
Utgifter	3.701.900	3.230.105	2.920.393	3.381.057
Resultat	-8.805	147.107	203.867	104.327
Egenkapital	122.617	337.107	540.924	645.251

For 2018 var resultatet et underskudd på kr -197.672.

Overskuddet på kr 203.867 foreslås overført opptjent egenkapital.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Side 5 av 5

Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme borettslagets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

9. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2022, INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG

Styret har tidligere vedtatt endringer i fellesutgifter og iverksatt en rekke tiltak for å skape en mer robust økonomi i Havmannen Borettslag. Dette arbeidet fortsetter i 2022, og styret har budsjettert med et overskudd for 2022 på kr 104.000 (177.000 i 2021).

Mo i Rana, den 7. april 2022

styret for Havmannen borettslag

Svein Arne Brygfjeld
Styreleder

Inger Lise Forsmo
Styremedlem

Ørjan Pedersen
Styremedlem

Resultatregnskap 2021 Havmannen borettslag

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 530 732	1 414 812	1 530 814	1 622 663
Sentralvarmeavgift		193 416	130 438	150 000	159 166
Målingsbasert strøm		21 748	59 318	50 000	53 055
IN andel renter og avdrag		1 373 861	1 688 409	2 146 300	1 650 000
Andre inntekter		4 502	151 565	0	0
Sum inntekter		3 124 259	3 444 542	3 877 114	3 484 884
KOSTNADER					
Pensj.kostn., arb.g.avg, sos.kostn.	1	2 550	2 550	2 550	2 907
Styrehonorar	2	50 000	50 000	50 000	60 000
Avskrivninger	3	27 147	11 626	28 600	28 600
Revisjonshonorar	4	6 250	5 996	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		100 753	98 712	98 900	103 700
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		1 569	1 569	1 600	1 600
Drift/vedlikehold	5	111 489	98 153	146 000	215 000
Drift/vedlikehold heiser	5	50 194	43 323	45 000	45 000
Kabel-tv/internett		254 916	250 604	250 200	255 000
Forsikringer		78 397	72 460	72 500	83 100
Kommunale avgifter		432 221	392 681	398 000	439 850
Fellesstrøm		62 199	39 967	45 000	47 700
Fjernvarme		278 893	382 984	320 000	339 200
Renhold, fellesareal		73 809	70 132	67 500	79 300
Verktøy, driftsmateriell, inventar		525	765	1 000	1 000
Kontorrekvisita, trykksaker		1 201	1 018	2 100	2 100
Telefon og porto		1 152	1 471	500	500
Drift maskiner		0	0	2 000	2 000
Andre driftskostnader	6	13 402	22 254	12 500	14 500
Sum kostnader		1 546 667	1 546 266	1 553 950	1 731 057
DRIFTSRESULTAT		1 577 592	1 898 276	2 323 164	1 753 827
FINANSINNEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		134	4 569	500	500
Rentekostnader		1 373 860	1 688 408	2 146 300	1 650 000
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-1 373 726	-1 683 839	-2 145 800	-1 649 500
RESULTAT		203 867	214 437	177 364	104 327
Overført til egenkapital		203 867	147 107	0	0
Overført til dekning av udekket tap		0	67 329	0	0

Balanse 2021 Havmannen borettslag orgnr: 918 520 104

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7	171 700 000	171 700 000
Andre anleggsmidler	3	178 724	205 871
Sum anleggsmidler		171 878 724	171 905 871
OMLØPSMIDLER			
Husleierestanse		15 281	37 939
Periodisering kostnader		86 008	81 048
Kundefordringer		0	0
Bankinnskudd			
Bankinnskudd		896 267	660 226
Sum omløpsmidler		997 557	779 213
SUM EIENDELER		172 876 281	172 685 084

Balanse 2021 Havmannen borettslag orgnr: 918 520 104

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		180 000	180 000
Annen innskutt egenkapital		10 000	10 000
Opptjent egenkapital		350 974	147 107
Sum egenkapital	8	540 974	337 107
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	9	85 850 000	85 850 000
Borettsinnskudd	10	85 850 000	85 850 000
Sum langsiktig gjeld		171 700 000	171 700 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 975	53 022
Mellomregning		1 186	1 144
Leverandørgjeld		149 543	122 116
Påløpte renter		471 715	471 695
Annen kortsiktig gjeld		888	0
Sum kortsiktig gjeld		635 307	647 977
Sum gjeld		172 335 307	172 347 977
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		172 876 281	172 685 084
Pantstillelser	11	171 700 000	171 700 000

Havmannen borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Svein Arne Brygfjeld
Styreleder

Inger Lise Forsmo
Styremedlem

Ørjan Pedersen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Inntektsføring

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

Eiendommer

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

Fordringer

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

Note 1 - Personalkostnader

	2021	2020
5400 Arbeidsgiveravgift	2 550	2 550
Sum	2 550	2 550

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 2 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 50 000,- herav til styrets leder kr 20 000,-

Note 3 - Eiendeler

	Plenklipper	Automatikk tine-anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	42 609	186 250
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	42 609	186 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	28 406	21 729
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	14 203	164 521
Årets avskrivninger :	8 522	18 625
Anskaffelsesår :	2018	2020
Antatt levetid i år :	5	10

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar utgjør kr 6 250,-. Honoraret gjelder i sin helhet ordinær revisjon.

Note 5 - Drift/vedlikehold

	2021	2020
6601 Drift/vedlikehold bygg	90 943	80 518
6602 Drift/vedlikehold VVS	14 974	2 533
6603 Drift/vedlikehold elektro	2 961	11 078
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	2 612	4 025
6608 Drift/vedlikehold heiser	50 194	43 323
Sum	161 684	141 476

Drift/vedlikehold

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2021	2020
7420 Gaver	2 000	0
7720 Generalforsamling	5 388	4 236
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	3 514	3 518
7782 Andre bomiljøkostnader	2 500	0
7790 Andre kostnader/øreavrundinger	0	14 500
Sum	13 402	22 254

Note 7 - Bygninger

Navn	Ansk.kost IB	Tilgang	Regnsk.verdi UB	Ansk.år
Bygninger	171 700 000	0	171 700 000	2017
Sum	171 700 000		171 700 000	

Bygninger, avskrivning

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

Note 8 - Egenkapital

	2021	2020
Andelskapital	180 000	180 000
Fond til fremtidig vedlikehold	10 000	10 000
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01	147 107	-67 329
Årets resultat	203 867	214 437
Sum egenkapital pr. 31.12	540 974	337 107

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 36.

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken Eiendomskreditt
Formål:	Bygninger
Lånenummer:	93717027971
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	1.60 %
Beregnet innfridd:	30.06.2057
Opprinnelig lånebeløp:	85 850 000
Lånesaldo 01.01:	85 850 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	85 850 000
Saldo 5 år frem i tid:	85 850 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93717027971	1	3 300 000	3 300 000
	1	3 250 000	3 250 000
	1	3 200 000	3 200 000
	1	3 150 000	3 150 000
	5	2 950 000	14 750 000
	2	2 450 000	4 900 000
	3	2 400 000	7 200 000
	2	2 350 000	4 700 000
	2	2 325 000	4 650 000
	3	2 225 000	6 675 000
	1	2 200 000	2 200 000
	1	2 175 000	2 175 000
	1	2 125 000	2 125 000
	1	2 100 000	2 100 000
	4	2 025 000	8 100 000
	1	1 975 000	1 975 000
	3	1 925 000	5 775 000
	3	1 875 000	5 625 000
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 93717027971 har første avdrag 30.09.2037 med kr 875 416	1	3 300 000	11 217
	1	3 250 000	11 047
	1	3 200 000	10 877
	1	3 150 000	10 707
	5	2 950 000	10 027
	2	2 450 000	8 328
	3	2 400 000	8 158
	2	2 350 000	7 988
	2	2 325 000	7 903
	3	2 225 000	7 563
	1	2 200 000	7 478
	1	2 175 000	7 393

Pantegjeld

1	2 125 000	7 223
1	2 100 000	7 138
4	2 025 000	6 883
1	1 975 000	6 713
3	1 925 000	6 543
3	1 875 000	6 373

IN-lån

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

Note 10 - Borettsinnskudd

	2021	2020
2250 Borettsinnskudd	85 850 000	85 850 000
Sum	85 850 000	85 850 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 171 700 000,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 171 700 000,- pr. 31.12.21.

Disponible midler

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	131 237	91 424
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	203 867	214 437
Tilbakeføring avskrivninger	27 147	11 626
Påkostninger	0	-186 250
B. Årets endring disponible midler	231 013	39 813
C. Disponible midler	362 250	131 237
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	997 557	779 213
Kortsiktig gjeld	-635 307	-647 977
Disponible midler	362 250	131 237

Resultat og balanse med noter for Havmannen borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Havmannen borettslag

Styreleder	Svein Arne Brygfeldt (sign.)	05.04.2022
Styremedlem	Inger Lise Forsmo (sign.)	04.04.2022
Styremedlem	Ørjan Pedersen (sign.)	05.04.2022



KPMG AS
Midtregate 10
Postboks 72
8601 Mo i Rana

Telephone +47 45 40 40 63
Fax +47 75 13 95 80
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Havmannen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Havmannen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statss autoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Denne dokumentet er et utdrag fra årsregnskapet til Havmannen Borettslag for 2021.

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Mo i Rana, 6. april 2022
KPMG AS

John Eilif Johansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dokumentnummer: 14670202.BEDM/A_7A702_041118_T1/17AL01E00

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

John Eilif Johansen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-2890353

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-04-06 12:44:43 UTC



Utskrift av dokumentet fra Penneo. Dokumentet er signert med Penneo. Dokumentet er signert med Penneo. Dokumentet er signert med Penneo.

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



FULLMAKT TIL GENERALFORSAMLINGEN I HAYMANNEN BORETTSLAG 2022

NB: Møtende i generalforsamlingen kan kun ha én fullmakt.

Undertegnede gir med dette _____
(navn)

fullmakt til å stemme på vegne av leilighet _____ i Søndre gate _____
(nr) (nr)

Sted/dato/Underskrift av eier

Velkommen! Innkallingen med vedlegg bes tatt med på møtet.



Medlemsfordeler 2022

Vi har medlemsfordeler for helgelendinger i Rana, Mosjøen, Sandnessjøen og Brønnøysund.

Ny App med hele medlemskapet ditt kan lastes ned på mobilen. Du finner den i App store og Google Play.

MO I RANA

din Optiker

BilXtra

REDE

MØBELRINGEN
BOMØBLER

BAGORAMA

ISS

FLISE
KOMPANIET

BELEGG
ENTERET happy
homes

Blomsterbua
Selfors

Mo gravferd

BM BYGGMAKKER
Gipling

Bohus

BJØRNÅDAL KJØKKEN
BAD
GARDEROBE

NIKITA a great feeling

SP BOWLINGSENTER A.S.

Charm
HOTEL HALLA, MO I RANA

Trygt
hjem

HAALAND

clinique 82

Montér

BOTN
ELEKTRON

RANA GLASS

BS Bekken & Strøm
YRKESKLAR NORD AS

NILSSON

Scandic
MEYERGÅRDEN

KVIKK - Vi bryr oss!

EL-TEAM
Rana AS

HELGELAND
KRAFT

KVIKK - Vi bryr oss!

Mo Rørservice AS

Caverion

Elektro

BOLIGSERVICE

RINGE

NORDLAND
TEATER

NORD
ADVOKATFIRMA

Tannlegehuset Rana

Family
SPORTS CLUB

Kitch'n

SAGA MOBIL

Esso • Deli de Luca

SKIN
tonic

App Store:



Google Play:



MOSJØEN

CHAPEL

Caverion

MOSJØEN
VASK & RENS AS

Glassmester
J. Eberg Hansen A.s

Guni
Siden 1960

MØBELRINGEN
MOSJØEN



Fru Haugans Hotel

ELEKTRONIKK
SERVICE SJOEATO

REDE

BRØNNØYSUND

CORNER MOTELL

Montér
BYGG-GROS

Comfort
BRØNNØYSUND RØR AS

SINUS

BYGGER'N
- du kan stole på fagfolk -

REDE

SANDNESSJØEN

Bohus
FLATØY MØBLER

Kitch'n

REDE

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Søndre gate 17	H0504	20/604	102	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
WRIGHT LINDA LYNN 210480*****	Eiendomsrett 1/1	SØNDRE GATE 17 8624 MO I RANA	Bosatt

Vegadresse: Søndre gate 17

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8624 MO I RANA	Kirkesogn	10030101 Mo
Grunnkrets	203 FAGERÅSEN	Tettsted	7631 Mo i Rana
Valgkrets	2 MO		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
3	300502245		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	15.01.2018

3: Bygning 300502245: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 15.01.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2446
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2446
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	2706
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	2706
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	847
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	20

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	03.06.2015	04.06.2015
Igangsettingstillatelse	01.09.2015	02.09.2015
Ferdigattest	15.01.2018	15.01.2018

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H06	0	47	0	47	53	0	53
H05	5	441	0	441	491	0	491
H04	5	441	0	441	491	0	491
H03	5	441	0	441	491	0	491
H02	5	441	0	441	491	0	491

H01	0	635	0	635	689	0	689
-----	---	-----	---	-----	-----	---	-----

Borettslag

Navn	HAVMANNEN BORETTSLAG	Org.nr	918520104
Adresse	Postboks 1013, 8602 MO I RANA	Ant. andeler	2

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	20/604	3956.4	

Søndre gate 17

Nabolaget Langnes/Fageråsen - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Eldre



Offentlig transport

Mo i Rana stasjon Linje 71	1 min	0.1 km
Mo stasjon Linje 1, 2, 100, 200, 18-373	4 min	0.3 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll	16 min	

Skoler

Lyngheim skole (1-7 kl.) 426 elever, 21 klasser	6 min	3.2 km
Selfors barneskole (1-7 kl.) 195 elever, 9 klasser	7 min	4.3 km
Gruben barneskole (1-7 kl.) 496 elever, 21 klasser	7 min	4.4 km
Hauknes skole (1-7 kl.) 250 elever, 14 klasser	7 min	5.6 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.) 800 elever, 13 klasser	15 min	1.3 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan 1420 elever, 76 klasser	6 min	3.8 km

Ladepunkt for el-bil

Amfi Meyer	4 min
Trekanten parkering	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

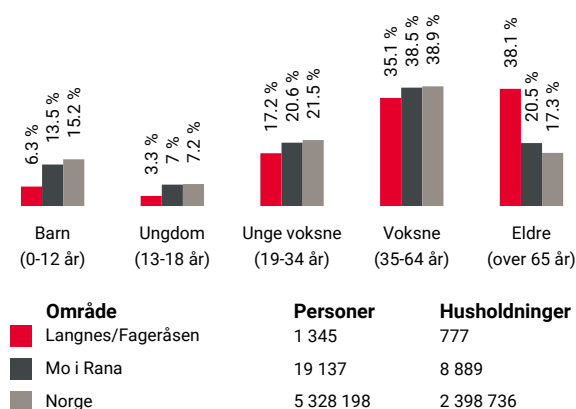
Godt vennskap 70/100



Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kirketunet barnehage (1-6 år) 44 barn, 2 avdelinger	9 min	0.7 km
Barnas hus (0-6 år) 32 barn, 2 avdelinger	14 min	1.2 km
Langnes barnehage (1-6 år) 54 barn, 4 avdelinger	17 min	1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Byporten	5 min
Coop Prix Mo I Rana	6 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Mo i Rana kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



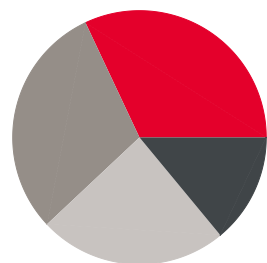
Gateparkering

Lett 86/100

Sport

⚽	Høvlerivegen ballbinge	15 min	🚶
	Ballspill	1.2 km	
⚽	Moheia idrettspark	14 min	🚶
	Aktivitetshall, fotball	1.2 km	
🚴	EasyFit Mo i Rana	5 min	🚶
🚴	Feel24 Mo Sentrum OTO	5 min	🚶

Boligmasse



32% enebolig
14% rekkehus
30% blokk
24% annet

Varer/Tjenester



AMFI Mo i Rana

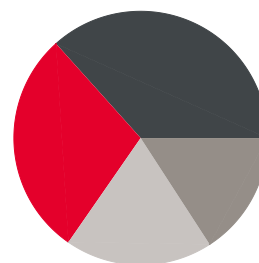
5 min



Ditt Apotek Meyer

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
37% 6-12 år
16% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

49%

Langnes/Fageråsen

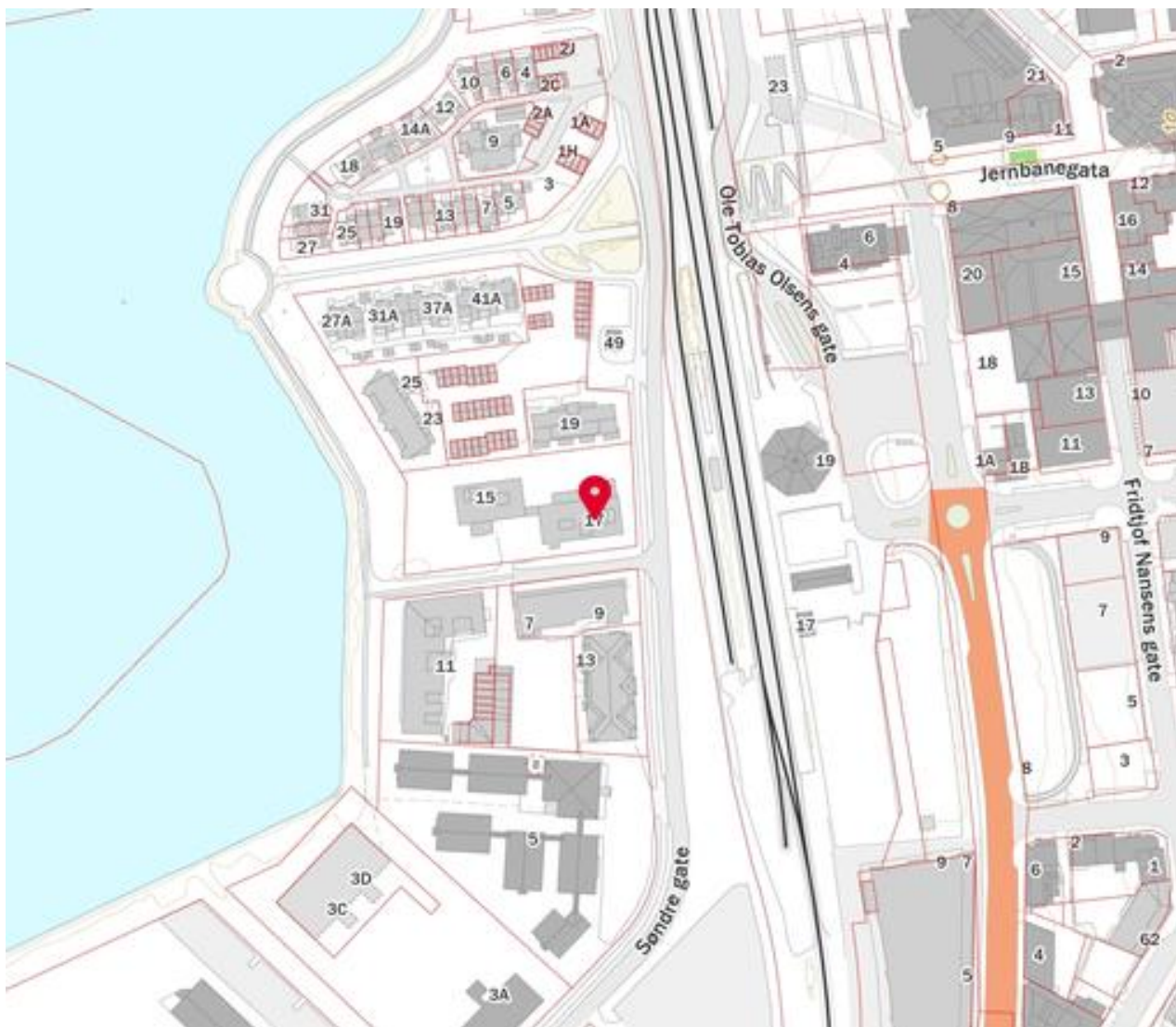
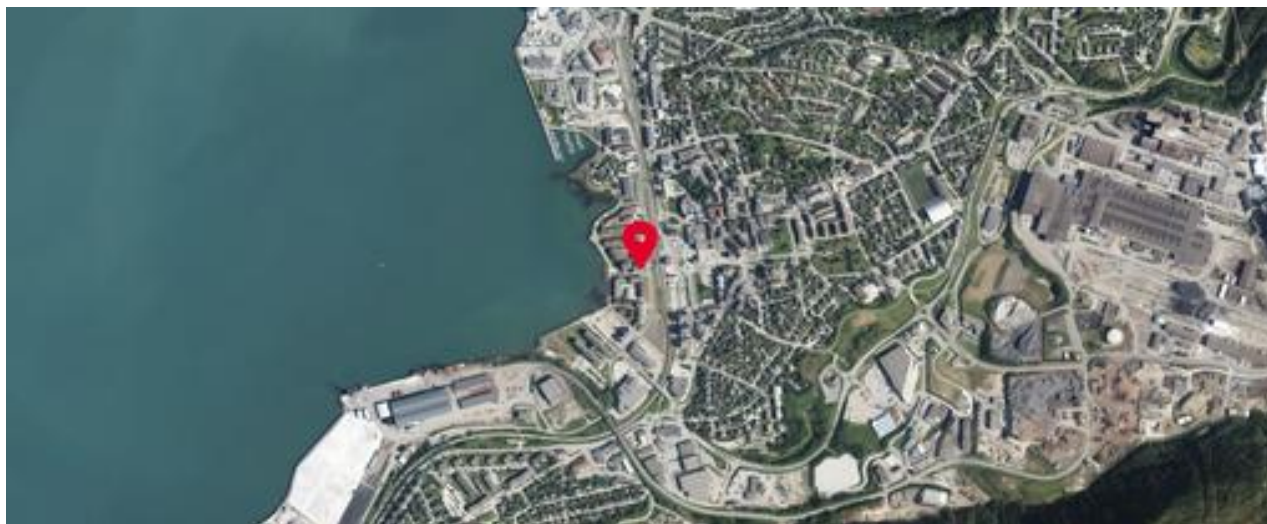
Mo i Rana

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	34%
Ikke gift	37%	53%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Mo i Rana kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Mo i Rana kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Alle fortjener et godt hjem

Et hjem er mer enn vegger og tak.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

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

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

Ønsker du også å være med å bidra?

Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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 5 000
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 000
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 000

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



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 risikoopplysninger 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 boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig 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:

Søndre gate 17, 8624 Mo i Rana
Gnr. 20, bnr. 604, andelsnr. 33 i Rana kommune

Oppdragsnummer:

106220176

Meglerforetak: Måehvie Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Tomi Christian Johansen

Telefon: 75 57 78 80

E-post: Tomi.Johansen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 06.03.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon



A high-angle, top-down photograph of a young child lying on their back on a dark, textured surface. The child's arms and legs are spread wide to the sides, and their head is tilted back. They are wearing a light blue long-sleeved shirt. The background is a plain, light-colored wall.

Hvor drømmer du om å bo?

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

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre