



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

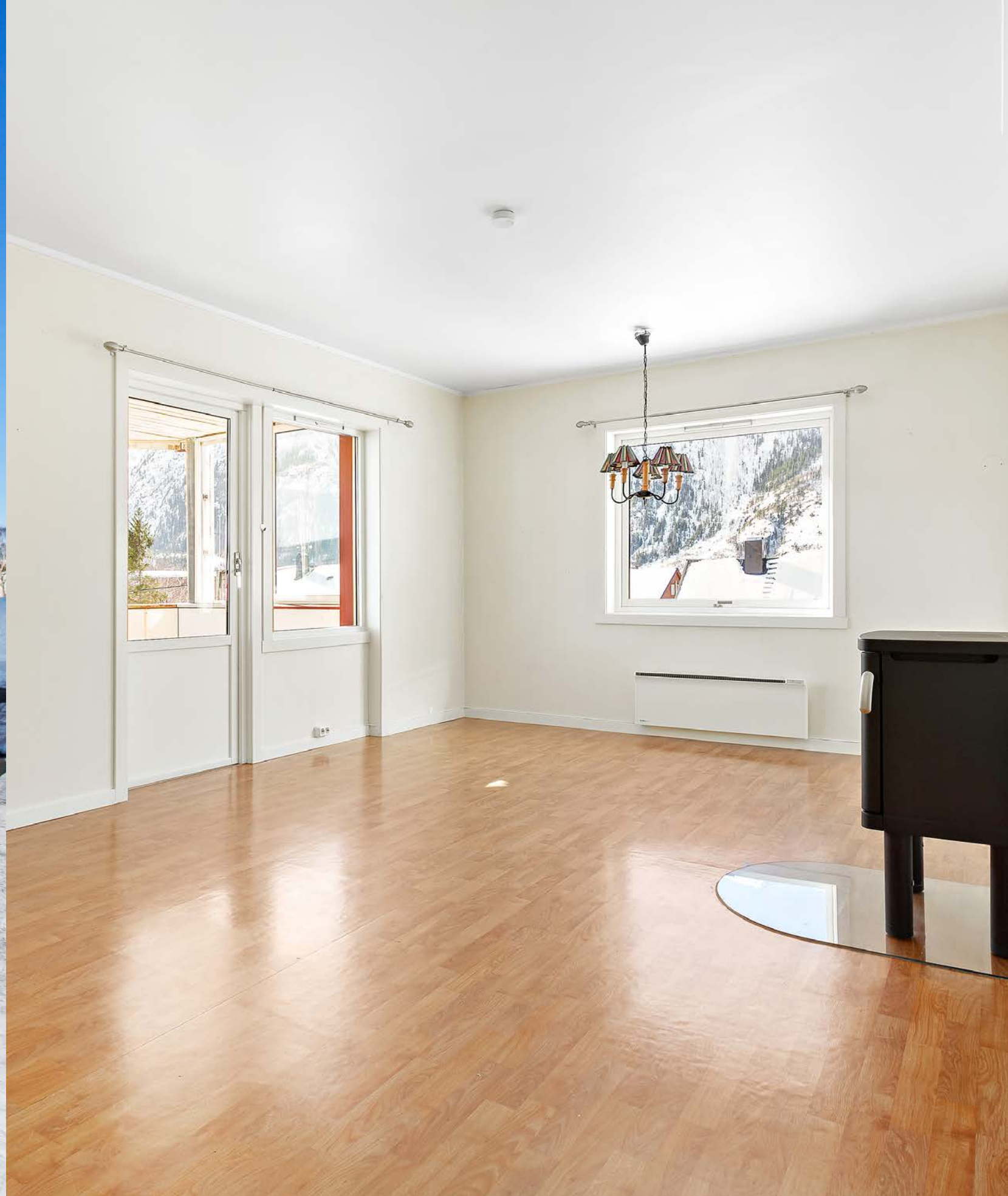
Skavlanvegen 3, 8657 MOSJØEN

**Lettstelt leilighet i 3. etg. med
balkong. Attraktiv beliggenhet.**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, utleievirksomhet, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Vi megler frem dine verdier.





Eiendomsmegler MNEF, Fagansvarlig

Merete Solvang

Mobil 900 14 327
E-post merete.solvang@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Helgeland
C.M. Havigs gate 27, 8656 Mosjøen. TLF. 75 17 77 70

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 1 600 000,-
Fellesgjeld: Kr 164 659,-
Omkostn.: Kr 9 832,-
Total ink omk.: Kr 1 774 491,-
Felleskostn.: Kr 4 925,-
Selger: May-Britt Nilsskog

Boligtype: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1959
P-rom: 49 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. 103/1093
Andelsnr.: 16
Oppdragsnr.: 1801230019

Lettstelt og sentral leilighet i 3. etg.

Velkommen til Skavlanvegen 3!

Leiligheten er gjennomgående lys og lettstelt på med flott utsikt. Romslig balkong, delvis innglasset hvor fine dager kan nytes med spektakulær utsikt over byen og Øyfjellet. Attraktiv og solrik beliggenhet på Byflata med gangavstand til skoler, idrettsanlegg, samt et mangfold av service - og kulturtilbud.

- Verdt å merke seg;
- Lys og trivelig endeleilighet
 - Kan overtas raskt
 - 3 stk boder
 - Romslig soverom
 - Ny-oppusset bad

Hjertelig velkommen til visning!



Innhold

Velkommen4
Plantegning16
Om eiendommen20
Boligsalgsrapport29
Egenerklæring95
Budskjema 106



Romslig stue m/nyere vedovn og utgang til balkong. Her kan du fint innrede med hyggelige sittegrupper.







Trivelig soverom med god størrelse til
å
innrede etter eget ønske.



Velkommen til Skavlanvegen 3

Plantegning

1. etasje

2. etasje

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om Eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 49 m²

BTA: 58 m²

Arealbeskrivelse

Primærrom 49 kvm: Entré , stue , kjøkken , soverom og bad.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2656 m²

Tomtebeskrivelse

Flatt tomteareal opparbeidet med plener og beplantet med noe busker og trær. Innkjørsel og biloppstillingsplasser asfaltert.

Beliggenhet

Leiligheten tilhører et veletablert borettslag med beliggenhet på Byflata ca. 600 meter øst for bysentrum. Nærmeste banker, post i butikk, butikker og bussholdeplass ligger en kort gåtur unna. Ca. 200 meter til barneskole og kommunehus, ca. 1,5 km til idrettsanlegg, 400 meter til videregående skole og 1 km til jernbanestasjon. Leiligheten har flott utsikt mot byen og Øyfellet.

Adkomst

Offentlig adkomst.

Bebyggelsen

Det er primært leilighetsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Terje Luktvassli

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Oppsadlet trekonstruksjon i tak av plassbygde takstoler pålagt undertak av bordtro, folie og lekter. Taktekking av profilerte stålplater type Decra. Taktekkingen utskiftet i 2019 av borettslaget. Takrenner og nedløpsrør av metall. Heldekkende beslag på piper, montert stigtrinn og feieplattformer på taket og snøfangere montert. Taktekking, lekter og undertak utskiftet i 2019.

Yttervegger i leiligheten av betong utvendig utlektet og etterisolert med 5 cm. mineralull, lekter og påsatt kledning av profilerte stålplater. Vegger mot nabo leiligheter og mot trapperommet av betong. Utvendig etterisolering og platekledning ble foretatt i 1986. Malte trevinduer med 2-lags glass i leiligheten. Glass i et vindu på stue fra 2010, ellers er alle de øvrige vinduene i leiligheten fra 1986. Inngangsdør med finert overflate, malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Glasset i balkongdøren fra 2010. Inngangsdøren har brannklasse b30 og lydklasse db35. Innglassing på to av sidene på balkongen og utvendig brannstige montert på balkongen.

Rekkverket har en høyde på 90 cm, noe som er lavere enn dagens krav i forskriftene på 100 cm. Se vedlagte tilstandsrapport avholdt 06.03.2023 av Mosjøen og Omegn Boligbyggelag for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Verditakst

Kr 1 750 000

Innhold

3. etg.: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad/wc.

Standard

Gjennomgående lys og lettstelt leilighet i 3. etg. med flott utsikt over Øyfellet og Dolstadåsen. Leiligheten har romslig balkong ut fra stuen.

Overflater:

Vinylbelegg på gulv og miljøstrie på vegger. Sparklet og malte plater i himling.

Stue:

Stuen er romslig og har flere vindusoverflater som bidrar til lys og luftig stue. Nyere vedovn fra 2022 og panelovn i stue gir godt med varme. Utgang til stor balkong med flott utsikt.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning i laminat utførelse og med benkeplate i laminat. Det er god skap og benkeplass, i tillegg til mulighet for et hyggelig kjøkkenbord ved vinduet. Kjøkkenventilatoren har avtrekk ut gjennom ytterveggen.

Bad:

Delikat og tidløst bad oppusset i 2022. baderomsplater på vegger og flislagt gulv. Badet inneholder vegghengt toalett, nedfelt servant med skuffer og dusj med innfellbare dusjvegger.

Soverom:

Soverommet fremstår romslig, med garderobeskap. Her er det plass til å innrede med stor seng og ytterligere oppbevaringsplass.

Leiligheten disponerer bod både i kjeller og på loft med god lagringsplass.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass i leiligheten. Glass i et vindu på stue fra 2010, ellers er alle de øvrige vinduene i leiligheten fra 1986. Vurdering av avvik: - Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Punktert glass i vindu på bad/wc.

Tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Utskifting av punktert glass i vindu er borettslagets sitt ansvar.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Balkong på ca. 14 m² med utgang fra stue, innglassing på to av sidene på balkongen og utvendig brannstige montert på balkongen. Rekkverket har en høyde på 90 cm., noe som er lavere enn dagens krav i forskriftene på 100 cm. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret. Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverket har en høyde på 90 cm., dagens krav er 100 cm. Malingsavflassing/ slitasje på håndlist og rekkverk. Tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Kostnadsestimat: Under 10 000

Overflater og innredning
Vinylbelegg på gulv, miljøstrie på veggene og sparklet og malte plater i himlingen.
Kjøkkeninnredning i laminat utførelse med laminat benkeplater.
3. ETASJE > KJØKKEN
Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap. Fuktskader på bunnplaten i kjøkkenbenken. Litt oppsprekking langs taklistene.
Tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Varmtvannstank
115 l. varmtvannsbereder montert i underskap i kjøkkeninnredningen. Varmtvannsberederen tilkoblet strøm via støpsel i stikkontakt, overløp fra tanken koblet på avløpet i kjøkkenbenken.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Tiltak
- Andre tiltak:
Tilkobling av varmtvannsbereder via støpsel til stikkontakt har vist seg å være en dårlig sikkerhetsmessig løsning og er veldig utsatt for varmgang. Støpselet tåler ikke langvarig høg belastning. Det anbefales derfor å koble tanken fast til en egen bryter. Dette er en anbefaling og ikke et pålegg.

Forhold som har fått TG3:
Overflater
Fliser på gulv på bad/wc, ellers vinylbelegg på gulvene i de øvrige rommene i leiligheten.
Baderomsplater på bad/wc, ellers miljøstrie på veggene i de øvrige rommene i leiligheten. Sparklet

og malt betong i himlingen på bad/wc, ellers sparklet og malte plater i himlingene i de øvrige rommene i leiligheten. Ubehandlet betonggulv, panel og malt betong på vegger og malt betong i himlingene i bodene i kjelleren.
Vurdering av avvik:
- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Hull i veggplate ved pipa på stue og på en vegg på soverommet. Oppsprekking langs taklister i enkelt rom i leiligheten.
Tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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

Parkering
Det kan søkes styret om årlig parkeringsplass med motorvarmerkontakt.

Forsikringsselskap
If Skadeforsikring

Polisenummer
SP568635

Energi
Oppvarming
Panelovner og vedfyring.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

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

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

Boenheten
Felleskostnader inkluderer
Kommunale avgifter, snørydding/plenklipping, TV, renhold av fellesarealer og andre driftsutgifter.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 4 925

Andel Fellesgjeld
Kr 164 659

Andel fellesgjeld år
2023

Fellesgjeld pr. dato
30.03.2023

Andel fellesformue
Kr 7 344

Andel fellesformue dato
30.03.2023

Borettslaget
Borettslagsnavn
Skavlanvegen Borettslag

Organisasjonsnummer
950553685

Andelsnummer
16

Om borettslaget
Skavlanvegen Borettslag er tilknyttet Mosjøen og Omegn Boligbyggelag.

Lånebetingelser fellesgjeld

Total fellesgjeld for borettslaget: 3 574 139

Lånenummer: 12128414787, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 30.03.2023: 4,1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 141

Saldo per 30.03.2023: 1 955 643

Andel av saldo: 90 096

Første termin/første avdrag: 23.01.2015 (siste termin 23.12.2034)

Lånenummer: 12137652224, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 30.03.2023: 4,1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 311

Saldo per 30.03.2023: 1 618 497

Andel av saldo: 74 564

Første termin/første avdrag: 05.03.2019 (siste termin 05.02.2049)

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2).

Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Vedtekter/husordensregler

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Mosjøen og Omegn Boligbyggelag;

Eierskiftegebyr

6215

Offentlige forhold

Eiendomens betegnelse

Gårdsnummer 103, bruksnummer 1093 i Vefsn kommune.Andelsnr. 16 i Skavlanvegen Borettslag med orgnr. 950553685

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte hvorvidt ferdigattest foreligger.

Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med kommunen for ytterligere informasjon om ev. konsekvenser av dette.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i ett regulert område med formål bolig, reguleringsplan Mosjøen sentrum, kv. 65, 67, 73, 75, 786 og 77 datert 28.09.2009

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
1 600 000 (Prisantydning)
164 659 (Andel av fellesgjeld)

1 764 659 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
5 900 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172 (Panteattest kjøper)
480 (Tinglysingsgebyr BRL - pantedokument)
480 (Tinglysingsgebyr BRL - skjøte)
(I tillegg kommer evt gebyr utlysing forkjøpsrett)

9 832 (Omkostninger totalt)
1 774 491 (Totalpris inkl. omkostninger)
Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 832

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme

dekning som boligkjøperforsikring + 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.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 2 900,- oppgjørshonorar kr 3 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 37 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 31 200,-. Utleggene omfatter markedspakke, tilretteleggingsgebyr, fotograf, opplysninger forretningsfører og tilstandsrapport. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid med kr 2 500,- pr. time begrenset oppad til kr 10.000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig
Merete Solvang
Eiendomsmegler MNEF, Fagansvarlig merete.solvang@aktiv.no
Tlf: 900 14 327

Ansvarlig megler
Merete Solvang
Eiendomsmegler MNEF, Fagansvarlig merete.solvang@aktiv.no
Tlf: 900 14 327

Solvang & Aanes AS, C.M. Havigs gate 27
8656 Mosjøen
Tlf: 751 77 770

Salgsoppgavedato
30.03.2023



Tilstandsrapport

📍 Skavlanvegen 3, 8657 MOSJØEN
📖 VEFSN kommune
gnr. 103, bnr. 1093
Andelsnummer 16

Markedsverdi

1 600 000

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 49 m²



Befaringsdato: 06.03.2023 Rapportdato: 24.03.2023 Oppdragsnr.: 15150-1145 Referansenummer: IH1102

Autorisert foretak: Mosjøen og Omegn Boligbyggelag



Gyldig rapport
24.03.2023
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.

Mosjøen og Omegn Boligbyggelag

Mosjøen og Omegn Boligbyggelag (MBBL) er en serviceorganisasjon for sine medlemmer og tilosluttede borettslag og boligsameier. MBBL har i dag 7 ansatte og forvalter ca. 1200 leiligheter fordelt på 65 boligselskaper, og flere er under etablering. MBBL har i dag en takstmann og som er tilsluttet Norsk Takst og som gjennom Norsk Takst har tilfredstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Rapportansvarlig



Terje Luktavassli
Uavhengig Takstingeniør
tl@mbbl.no
900 14 764



Skavlanvegen 3, 8657 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1093
1824 VEFSN

Mosjøen og Omegn Boligbyggelag
Mathias Bruns gate 3
8657 MOSJØEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Oppdragsnr.: 15150-1145

Befaringsdato: 06.03.2023

Side: 3 av 24

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 straktiltak 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

Bad/wc i leiligheten ble rehabilitert i 2021 og i 2022 ble det innmontert ny vedovn på stue. Normalt vedlikeholdt leilighet, men hvor det bør påregnes oppussingsarbeider i enkelte rom. Dette gjelder spesielt på stue og soverom hvor det er skader på gipsplater på vegger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Oppsaddlet trekonstruksjon i tak av plassbygde takstoler pålagt undertak av bordtro, folie og lekter. Takteking av profilerte stålplater type Decra. Taktekingen utskiftet i 2019 av borettslaget. Takrenner og nedløpsrør av metall. Heldekkende beslag på piper, montert stigtrinn og feieplattformer på taket og snøfangere montert. Takteking, lekter og undertak utskiftet i 2019.

Yttervegger i leiligheten av betong utvendig utlektet og etterisolert med 5 cm. mineralull, lekter og påsatt kledning av profilerte stålplater. Vegger mot nabo leiligheter og mot trapperommet av betong. Utvendig etterisolering og platekledning ble foretatt i 1986. Malte trevinduer med 2-lags glass i leiligheten. Glass i et vindu på stue fra 2010, ellers er alle de øvrige vinduene i leiligheten fra 1986. Inngangsdør med finert overflate, malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Glasset i balkongdøren fra 2010. Inngangsdøren har brannklasse b30 og lydklasse db35. Balkong på ca. 14 m² med utgang fra stue, innglassing på to av sidene på balkongen og utvendig brannstige montert på balkongen. Rekkverket har en høyde på 90 cm., noe som er lavere enn dagens krav i forskriftene på 100 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Fliser på gulv på bad/wc, ellers vinylbelegg på gulvene i de øvrige rommene i leiligheten. Baderomsplater på bad/wc, ellers miljøstriepå veggene i de øvrige rommene i leiligheten. Sparklet og malt betong i himlingen på bad/wc, ellers sparklet og malte plater i himlingene i de øvrige rommene i leiligheten. Ubehandlet betonggulv, panel og malt betong på vegger og malt betong i himlingene i bodene i kjelleren. Betongdekke mellom etasjene, pålagt isolert tilfarergulv i leiligheten (unntatt bad/wc). Målt høydeforskjeller på 14 mm. på gulv på stue, målt over hele rommet. Innvendige dører i leiligheten av furu fyllingsdører. Dørbladene til kjøkken og stue er lagret i boden på loftet. Garderobeskap montert på soverommet og hyller montert i en av bodene i kjelleren. Murt teglpipe med innsatt røykrør av stål i 2019. Vedovn montert på stue i 2022. Sotluke i kjelleren. Yttervegger i kjelleren av betong innvendig isolert med tresnitt og pusset, bærende vegger av betong. Skillevegger mellom boder av uisolert bindingsverk ensidig kledd med panel.

Hulltaking er ikke foretatt fordi bodene i kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Leiligheten ligger i 3.etasje, og det er derfor ikke påkrevd med radonmålinger for leiligheter som ligger fra og med 3.etasje.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad/wc
Bad/wc ble rehabilitert i 2022. På veggene lagt baderomsplater og i himlingen sparklet og malt betong. Fliser lagt på gulv med sokkelfliser på veggene, dekke av betong under flisene. Sparklet og malt betong i himlingen. Det ble målt 27 mm. fall til sluken i rommet, målt fra membran ved dør til topp slukrist. I dusjsonen nedsenkning med lokalt fall. Plastsluk i gulv i dusjsonen. Smøremembran på gulv av ukjent utførelse. Innmontert 1 dusj med dusjvegger, 1 servant og 1 klosett med innebygd susterne, med dreneringsspalte ved gulv på den innebygde sisternen. Baderomsinnredning i laminat utførelse med speilfronter på overskapene. Elektrisk avtrekksvifte montert i kanal fra våtrommet, ventil i vindu for innluft til rommet.

Hulltaking foretatt i skilleveggen mellom kjøkken og bad/wc. Fuktmåling foretatt i bunnsvillen i skilleveggen ved hjelp av Protimeter MMS2 med pigger, målingen foretatt mot dusjsonen på bad/wc. Under fuktmålingen ble det ikke registrert fukt i bunnsvillen.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Vinylbelegg på gulv, miljøstrie på veggene og sparklet og malte plater i himlingen.
Kjøkkeninnredning i laminat utførelse med laminat benkeplater. Innmontert kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom ytterveggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger av kobberør.
Stoppekran montert i kjøkkenbenk. Innvendige avløpsrør av plast tilkoblet hovedavløpsledning av jernrør. 115 l. varmtvannsbereder montert i underskap i kjøkkeninnredningen.
Varmtvannsberederen tilkoblet strøm via støpsel i stikkontakt, overløp fra tanken koblet på avløpet i kjøkkenbenken. Mekanisk avtrekk på kjøkken ved ventilator og på bad/wc ved elektrisk avtrekksvifte i yttervegg, ellers naturlig avtrekk og ventilasjon gjennom ventiler og med muligheter for åpning av dører og vinduer.
Varme i gulv på bad/wc, panelovner montert på stue, kjøkken og soverom. Dørtelefon montert i entre med mulighet for åpning av hovedinngangsdøren i 1.etasje. Innlagt kabel-tv og bredbånd internett i leiligheten. Varme i gulv på bad/wc lagt i 2021.
Sikringsfordeling med sikringsautomater montert i felles trapperom. 40 A overbelastningsvern, 40 A jordfeilbrytere, 1x20 Kurs og 4x10 A kurser. Det elektriske anlegget i leiligheten er delvis utført som skjult og delvis som åpen installasjon.
Røykvarslere montert i himlingen på stue og i entre. 6 kg. brannslukningsapparat i leiligheten.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn av grus. Boligblokken fundamentert med såle av betong på grus. Yttervegger i kjeller av betong innvendig isolert med tresonitt og pusset. Tilnærmet flatt tomteareal opparbeidet med plener og beplantet med noe busker og trær. Innkjørsel og biloppstillingsplasser asfaltert. Boligblokken tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger av plastrør, utskiftet ca. 2010.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	49 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	49 m²
Totalpris	1 750 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
3. Etasje	49	49	0
Sum	49	49	0

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 750 000

Forutsetninger og vedlegg

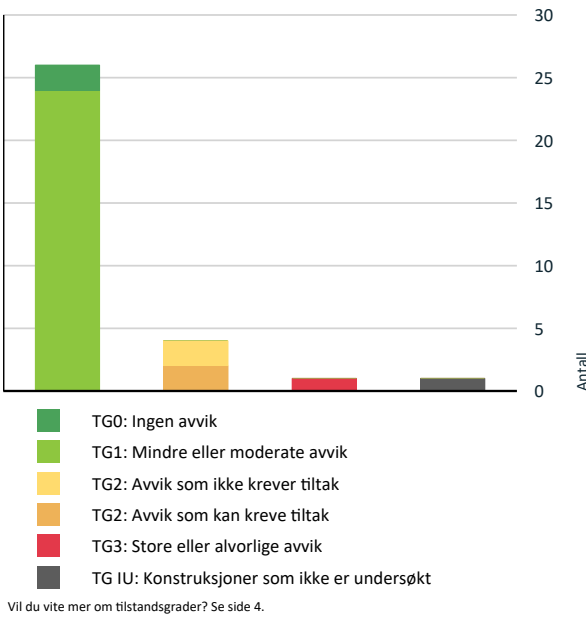
Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

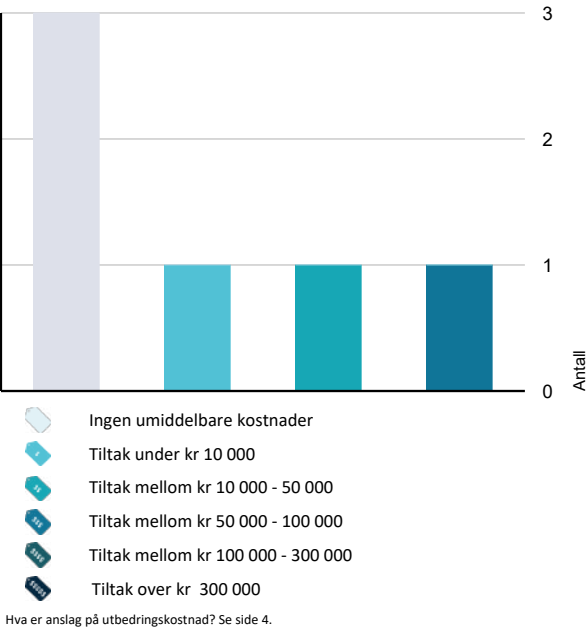
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Overflater**
Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
Hull i veggplate ved pipa på stue og på en vegg på soverommet. Oppsprekking langs taklister i enkelt rom i leiligheten.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tomteforhold > Terrengforhold**
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverket har en høyde på 90 cm., dagens krav er 100 cm. Malingsavflassing/slitasje på håndlist og rekkverk.
Kostnadsestimat: Under 10 000

- Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken**
Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
Fuktskader på bunnplaten i kjøkkenbenken. Litt oppsprekking langs taklistene.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Vinduer**
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Punktert glass i vindu på bad/wc.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Sammendrag av boligens tilstand



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1959

Kommentar

Byggeår oppgitt av forretningsfører.

Anvendelse

Andelsleilighet

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt leilighet.

Tilbygg / modernisering

1986	Modernisering	Boligblokken utvendig etterisolert og påsatt ny kledning. Vinduer og balkongdører utskiftet.
1997	Modernisering	Felles sykkelkur og vindfang for trapperommene i 1.etasje oppført.
2006	Modernisering	Oppføring nye balkonger.
2019	Modernisering	Taktekkingen på boligblokken utskiftet og pipene rehabilitert.
2021	Modernisering	Bad/wc i leiligheten rehabilitert.
2022	Modernisering	Montert ny vedovn på stue.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekking av profilerte stålplater type Decra. Taktekkingen utskiftet i 2019 av borettslaget.

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Årstall: 2019

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av metall. Heldekkende beslag på piper, montert stigtrinn og feieplattformer på taket og snøfangere montert.

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Årstall: 2019

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Veggkonstruksjon

Yttervegger i leiligheten av betong utvendig utlektet og etterisolert med 5 cm. mineralull, lekter og påsatt kledning av profilerte stålplater. Vegger mot nabo leiligheter og mot trapperommet av betong. Utvendig etterisolering og platekledning ble foretatt i 1986.

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Takkonstruksjon/Loft

Oppsadlet trekonstruksjon i tak av plassbygde takstoler pålagt undertak av bordtro, folie og lekter. Taktekking, lekter og undertak utskiftet i 2019.

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass i leiligheten. Glass i et vindu på stue fra 2010, ellers er alle de øvrige vinduene i leiligheten fra 1986.

Årstall: 1986

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Punktert glass i vindu på bad/wc.

Tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Utskifting av punktert glass i vindu er borettslagets sitt ansvar.

Dører

Inngangsdør med finert overflate, malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Glasset i balkongdøren fra 2010. Inngangsdøren har brannklasse b30 og lydklasse db35.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkongerTG 2

Balkong på ca. 14 m² med utgang fra stue, innglassing på to av sidene på balkongen og utvendig brannstige montert på balkongen. Rekkverket har en høyde på 90 cm., noe som er lavere enn dagens krav i forskriftene på 100 cm.

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.



Terrasse.
Årstall: 2006 Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket har en høyde på 90 cm., dagens krav er 100 cm. Malingsavflassing/slitasje på håndlist og rekkverk.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVEDIG

OverflaterTG 3

Fliser på gulv på bad/wc, ellers vinylbelegg på gulvene i de øvrige rommene i leiligheten. Baderomsplater på bad/wc, ellers miljøstrie på veggene i de øvrige rommene i leiligheten. Sparklet og malt betong i himlingen på bad/wc, ellers sparklet og malte plater i himlingene i de øvrige rommene i leiligheten. Ubehandlet betonggulv, panel og malt betong på vegger og malt betong i himlingene i bodene i kjelleren.



Utsnitt av stue.
Hull i gipsplate på stue.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Hull i veggplate ved pipa på stue og på en vegg på soverommet. Oppsprekking langs taklister i enkelt rom i leiligheten.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Etasjeskille/gulv mot grunnTG 1

Betongdekke mellom etasjene, pålagt isolert tilfarergulv i leiligheten (unntatt bad/wc). Målt høydeforskjeller på 14 mm. på gulv på stue, målt over hele rommet.

Knirk i gulvene i enkelte rom i leiligheten.

Tilstandsrapport

RadonTG 0

Leiligheten ligger i 3.etasje, og det er derfor ikke påkrevd med radonmålinger for leiligheter som ligger fra og med 3.etasje.

Pipe og ildstedTG 1

Murt teglpipe med innsatt røykrør av stål i 2019. Vedovn montert på stue i 2022. Sotluke i kjelleren.



Vedovn på stue.
Årstall: 2019 Kilde: Info fra sameie/borettslag

Rom Under TerrengTG 1

Yttervegger i kjelleren av betong innvendig isolert med tresonitt og pusset, bærende vegger av betong. Skillevegger mellom boder av uisolert bindingsverk ensidig kledd med panel. Hulltaking er ikke foretatt fordi bodene i kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Innvendige dørerTG 1

Innvendige dører i leiligheten av furu fyllingsdører. Dørbladene til kjøkken og stue er lagret i boden på loftet.

Andre innvendige forholdTG 1

Garderobeskap montert på soverommet og hyller montert i en av bodene i kjelleren.

Bruksskader på garderobeskapet på soverommet.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc ble rehabilitert i 2022.



Bad/wc
Årstall: 2022 Kilde: Andre opplysninger: Opplysninger om byggeår fra familien.

Overflater vegger og himlingTG 1

På veggene lagt baderomsplater og i himlingen sparklet og malt betong.

Årstall: 2022 Kilde: Andre opplysninger: Opplysninger om byggeår fra familien.

Overflater GulvTG 1

Fliser lagt på gulv med sokkelfliser på veggene, dekke av betong under flisene. Sparklet og malt betong i himlingen. Det ble målt 27 mm. fall til sluken i rommet, målt fra membran ved dør til topp slukrist. I dusjsonen nedsenkning med lokalt fall.

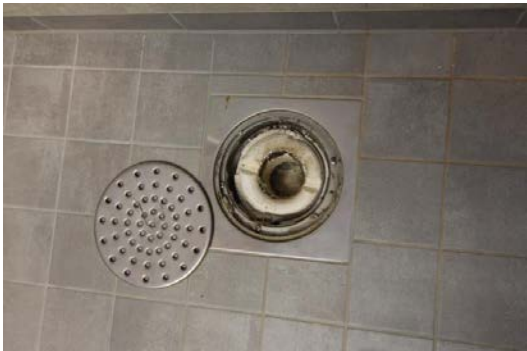
Årstall: 2022 Kilde: Andre opplysninger: Opplysninger fra familien.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk i gulv i dusjonen. Smøremembran på gulv av ukjent utførelse.



Sluk i våtsonen.

Årstall: 2022
Kilde: Andre opplysninger: Opplysninger om byggeår fra familien.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innmontert 1 dusj med dusjvegger, 1 servant og 1 klosett med innebygd sisterne, med dreneringsspalte ved gulv på den innebygde sisternen. Baderomsinnredning i laminat utførelse med speilfronter på overskapene.

Årstall: 2022
Kilde: Andre opplysninger: Opplysninger om byggeår fra familien.

Ventilasjon

TG 1

Elektrisk avtrekksvifte montert i kanal fra våtrommet, ventil i vindu for innluft til rommet.

Årstall: 2022
Kilde: Andre opplysninger: Opplysninger om byggeår fra familien.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking foretatt i skilleveggen mellom kjøkken og bad/wc. Fuktmåling foretatt i bunnsvillen i skilleveggen ved hjelp av Protimeter MMS2 med pigger, målingen foretatt mot dusjonen på bad/wc. Under fuktmålingen ble det ikke registrert fukt i bunnsvillen.



Fuktmåling i skillevegg.

Årstall: 2022
Kilde: Andre opplysninger: Opplysninger om byggeår fra familien.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Vinylbelegg på gulv, miljøstrie på veggene og sparklet og malte plater i himlingen. Kjøkkeninnredning i laminat utførelse med laminat benkeplater.



Kjøkken

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Fuktskader på bunnplaten i kjøkkenbenken. Litt oppsprekking langs taklistene.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 1

Innmontert kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom ytterveggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger av kobberør. Stoppekran montert i kjøkkenbenk.

Avløpsrør

TG 1

Innvendige avløpsrør av plast tilkoblet hovedavløpsledning av jernrør.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk på kjøkken ved ventilator og på bad/wc ved elektrisk avtrekksvifte i yttervegg, ellers naturlig avtrekk og ventilasjon gjennom ventiler og med muligheter for åpning av dører og vinduer.

Varmtvannstank

TG 2

115 l. varmtvannsbereder montert i underskap i kjøkkeninnredningen. Varmtvannsberederen tilkoblet strøm via støpsel i stikkontakt, overløp fra tanken koblet på avløpet i kjøkkenbenken.



Varmtvannsbereder.

Årstall: 2003
Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:

Tilkobling av varmtvannsbereder via støpsel til stikkontakt har vist seg å være en dårlig sikkerhetsmessig løsning og er veldig utsatt for varmgang. Støpselet tåler ikke langvarig høy belastning. Det anbefales derfor å koble tanken fast til en egen bryter. Dette er en anbefaling og ikke et pålegg.

Andre installasjoner

TG 1

Varmer i gulv på bad/wc, panelovner montert på stue, kjøkken og soverom. Dørtelefon montert i entre med mulighet for åpning av hovedinngangsdøren i 1. etasje. Innlagt kabel-tv og bredbånd internett i leiligheten. Varmer i gulv på bad/wc lagt i 2021.

Tilstandsrapport

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

Sikringsfordeling med sikringsautomater montert i felles trapperom. 40 A overbelastningsvern, 40 A jordfeilbrytere, 1x20 Kurs og 4x10 A kurser. Det elektriske anlegget i leiligheten er delvis utført som skjult og delvis som åpen installasjon.

- 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



Sikringsfordeling.

Branntekniske forhold

TG 0

Røykvarslere montert i himlingen på stue og i entre. 6 kg. brannslukningsapparat i leiligheten.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
- Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslukningsapparatet produsert i 2020.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av grus.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Boligblokken fundamentert med såle av betong på grus. Yttervegger i kjeller av betong innvendig isolert med tresonitt og pusset.

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Terrengforhold

TG IU

Tilnærmet flatt tomteareal opparbeidet med plener og beplantet med noe busker og trær. Innkjørsel og biloppstillingsplasser asfaltert.

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Boligblokken tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger av plastrør, utskiftet ca. 2010.

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Årstall: 2010 Kilde: Info fra sameie/borettslag

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

49 m²/49 m²

Boligbygg med flere boenheter : Stue, Kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom, Entré

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 600 000

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 1 750 000

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

1 750 000

Tillegg for andel fellesformue	+	7 344
Fradrag for andel felles gjeld	-	165 275

Konklusjon markedsverdi

1 600 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg								
EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skavlanvegen 3 ,8657 MOSJØEN 49 m² 1959	1 sov	04-01-2022	1 750 000	1 890 000	175 087	2 065 087	42 145
2	Skavlanvegen 3 ,8657 MOSJØEN 49 m² 1959	1 sov	14-06-2021	1 700 000	1 750 000	180 304	1 930 304	39 394
3	Rådhusgata 33 ,8657 MOSJØEN 49 m² 1957	1 sov	18-03-2021	1 500 000	1 630 000	277 418	1 907 418	38 927
4	Rådhusgata 27 ,8657 MOSJØEN 66 m² 1956	2 sov	12-01-2022	1 950 000	1 950 000	480 627	2 430 627	36 828
5	Rådhusgata 33 ,8657 MOSJØEN 64 m² 1957	1 sov	05-01-2022	1 850 000	1 800 000	309 680	2 109 680	32 964
6	Rådhusgata 33 ,8657 MOSJØEN 67 m² 1957	2 sov	11-09-2022	1 850 000	1 850 000	303 849	2 153 849	32 147
7	Skavlanvegen 1 ,8657 MOSJØEN 65 m² 1959	2 sov	18-06-2020	1 900 000	1 850 000	229 460	2 079 460	31 992
8	Skavlanvegen 1 ,8657 MOSJØEN 78 m² 1959	2 sov	01-06-2022	2 290 000	2 200 000	252 812	2 452 812	31 446

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader	Kr.	59 100
Vedlikeholdskostnader stipulert.	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	69 000
Teknisk verdi bygninger		
Boligbygg med flere boenheter		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 600 000
Tillegg for terrasser (utregnet som for nybygg)	Kr.	90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 640 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 640 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	120 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	120 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 750 000

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.

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 byggt teknisk 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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
3. Etasje	49	49	0	Stue , Kjøkken , Soverom , Bad/wc, Entré	
Sum	49	49	0		

Kommentar

I tillegg to boder i kjelleren på til sammen ca. 6 m² BRA-S, samt felles vaskerom og fellesarealer. Også en bod på loftet, men dette er ikke ett måleverdig areal. Bodene i kjelleren er merket med nr. 16 og boden på loft med nr. 8.

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
06.3.2023	Terje Luktvassli	Takstingeniør
	May-Britt Nilsskog	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	1093		0	2656.1 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i målebrev.	Eiet

Adresse
Skavlanvegen 3

Hjemmelshaver
Skavlanvegen Borettslag

Kommentar
Det er et lite avvik i tomtearealet mellom angitte areal i matrikkel og i det tinglyste målebrevet. I tilstandsrapporten er arealet angitt i måle brevet lagt til grunn.
Tomtearealet er inklusive gategrunn med 210,1 m² etter opplysninger fra målebrevet. Fordelingsnøkkel: 55.740/1.205.280 = 0,04624651533.
Andel tomteareal for andel nr. 16 utgjør ca. 113 m² eksklusive gategrunn.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0301/SKAVLANVEGEN BORETTSLAG	950553685	H0301	Mosjøen og Omegn Boligbyggelag	Nilsskog May-Britt

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
16	2507.11.1959	7 36007.11.1959	7 34431.12.2022	165 27520.02.2023

Kommentar
Opprinnelig innskudd og andelens pålydende er fra oppføringsår i 1959. Andel formue er angitt pr. 31.12.2022 og andel fellesgjeld er ajour pr. 20.02.2023. Andel fellesgjeld pr. 31.12.2022 var kr. 165.942,-. Felleskostnader: De månedlige felleskostnader for andel nr. 16 utgjør kr. 4.925,-, og omfatter renter og avdrag andel fellesgjeld med kr. 1.345,- pr.mnd., kabel-tv kr. 500,- pr.mnd. og fellesutgifter med kr. 3.080,-. Fellesutgiftene omfatter avgifter for kommunale avgifter, renovasjon, bygningsforsikring, forretningsførsel, avsetninger utvendig vedlikehold, snørydding og plenklipping, fellesstrøm, honorarer, kabel-TV med bredbånd internett, samt diverse driftskostnader. .

Årsregnskap

Regnskapsår	2021	Samlet aksjekapital:	500
Omløpsmidler:	647 922	Samlet innskuddskapital:	164 900
Kortsiktig gjeld (-)	-195 448	Langsiktig gjeld (+):	+3 773 462
Disponible midler:	452 474	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	3 938 362

Kommentar
Årsregnskapet for 2021 ble undertegnet av borettslagets styre 24.03.2022 og godkjent av lagets generalforsamling 03.05.2022.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Skavlanvegen Borettslag ligger på byflata, ca. 500 m. øst for forretningssentrum i Mosjøen. Nærmeste banker, post i butikk, butikker og bussholdeplass ligger i sentrum. Ca. 200 m. til barneskole og kommunehus, ca. 1,5 km. til idrettsanlegg, 400 m. til videregående skole og 1 km. til jernbanestasjon. Utsikt mot Øyfellet, Dolstadåsen og ellers nærliggende bebyggelse.

Adkomstvei
Offentlig adkomst.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i ett regulert område med formål bolig, reguleringsplan Mosjøen sentrum, kv. 65, 67, 73, 75, 786 og 77 datert 28.09.2009.

Om tomten
Flatt tomteareal opparbeidet med plener og beplantet med noe busker og trær. Innkjørsel og biloppstillingsplasser asfaltert.

Tinglyste/andre forhold
Ingen servitutter registrert på andel nr. 16 i Skavlanvegen Borettslag eller på gnr. 103 bnr. 1093 i følge ubekreftede grunnboksutskrifter ajour pr. 02.03.2023.

Konsesjonsplikt
Ingen konsesjonsplikt.

Forkjøpsrett
Ved salg har andelshavere i Skavlanvegen Borettslag og medlemmer i Mosjøen og Omegn Boligbyggelag forkjøpsrett.

Bebyggelsen
Bebyggelsen består av en 4 etasjers boligblokk med 2 innganger, samt kjeller- og loftsetasje. Skavlanvegen Borettslag består av 20 stk. leiligheter fordelt på 1-roms, 2-roms, 3-rom og 4-roms leiligheter. I tillegg oppført et lite bygg med fellesbod og sykkelrom, samt et bygg med 4 garasjer i rekke.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2023	Eiendomsskatten til kommunen inngår i de månedlige felleskostnadene.
År	Kommentar
2023	Ligningsverdien er ikke innhentet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1958

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP568635	Fullverdi		
Kommentar Forsikringspremien inngår i de månedlige felleskostnadene.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	29.11.2006	Innhentet fra Vefsn kommune.	Innhentet	1	Ja
Forretningsfører	20.02.2023	Mottatt fra forretningsføreren.	Innhentet	2	Nei
Forsikringsavtale	20.02.2023	Mottatt fra forretningsføreren.	Innhentet	2	Nei
Årsregnskap	24.03.2022	Mottatt fra forretningsføreren.	Innhentet	9	Ja
Reguleringsplaner	28.09.2009	Innhentet fra Vefsn kommune.	Innhentet	5	Ja
Tegninger	18.09.1997	Mottatt fra forretningsføreren.	Innhentet	5	Ja
Ordregrunnlag	06.03.2023		Ikke gjennomgått	1	Nei
Grunnbokutskrift	02.03.2023	Ubekreftet utskrift av grunnboken for gnr. 103 bnr. 1093 og andel nr. 16.	Innhentet	3	Nei
Målebrev	14.05.1948	Mottatt fra forretningsføreren.	Innhentet	2	Ja
Byggetillatelse	23.10.1958	Innhentet fra Vefsn kommune.	Innhentet	9	Ja
Kvitt. fellesutgifter	20.02.2023	Mottatt fra forretningsføreren.	Innhentet	2	Nei
Vedtekter	07.11.1959	Mottatt fra forretningsføreren.	Innhentet	7	Ja
El.tilsyn	07.03.2023	Mottatt fra Linea	Innhentet	1	Ja
Rekvirent	06.03.2023		Ingen	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 bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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 elers 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.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IH1102>

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



VEFSN KOMMUNE

Areal og byggesak

Vår dato:
29.11.2006
Deres dato:
14.03.2006

Vår referanse:
05/1440-5
Deres referanse:

Arkivkode:
GNR 103/1093

Saksbehandler: Bjørn Sundsfjord, Tlf. 75 10 18 12
Epost: vkop@vefsn.kommune.no

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

MBBL Skavlandsvegen
v/Lisbeth Frantzen
Skavlandsvegen 1
8657 MOSJØEN

FERDIGATTEST ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 99 NR. 1.

Tillatelse til tiltak er gitt 22.06.2005.

Gjelder : §93b. Fasadeendr/ Altan
Byggested : Skavlandsvegen 1, Gnr.: 103/1093
Tiltakshaver : MBBL Skavlandsvegen
Ansvarlig søker : Elmar Svendsen AS

Ansvarsforhold:
Elmar Svendsen AS,

Anmodning om ferdigattest er mottatt her 14.03.06.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen
Areal og byggesak

Bjørn Sundsfjord (e.f)

Telefon: 75 10 10 00 Telefaks: 75 10 18 01
Postadr: . Postboks 560, 8651 MOSJØEN
Besøksadr: Rådhuset

Kommunenr: 1824
Org.nr: 844824122
Bankgiro: 4530 05 00963

Webadr:
www.vefsn.kommune.no
www.mosjoenby.com



Resultatregnskap 2021 Skavlanvegen Borettslag

	Note	Resultat 2021	Resultat 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 063 439	1 043 952	954 000	980 539
Refusjon kabeltv/internett		0	0	109 471	120 000
Andre inntekter		0	2 166	2 000	0
Salgsinntekter		65	862	0	0
Sum inntekter		1 063 504	1 046 980	1 065 471	1 100 539
Driftskostnader					
Ljnnskostnader		3 153	15 000	7 000	5 000
Styrehonorar		24 000	34 000	34 000	30 000
Arbeidsgiveravgift		1 224	875	2 000	1 785
Forretningsfjrererhonorar		61 300	59 512	61 297	62 524
Andre forvaltningstjenester		13 750	0	0	0
Revisjonshonorar		4 903	4 783	5 000	5 100
Kontigent boligbyggelag		8 000	8 000	8 000	8 000
Andre tjenester		0	1 875	0	0
Vedlikehold	1	56 211	87 749	100 000	100 000
Snrrydding/Plenklipping		24 014	38 002	32 000	30 000
Kabel-tv		120 350	113 471	109 471	120 000
Forsikring		59 154	55 806	59 154	62 707
Kommunale avgifter		197 254	213 881	191 689	195 000
Renovasjon		82 140	79 137	80 718	84 000
Energi, strrm		26 314	25 841	30 000	30 000
Renhold, fellesareal		34 931	50 093	32 000	34 000
Reise/kurskostnader		0	0	14 000	10 000
Andre driftsutgifter	2	29 900	5 370	20 000	28 000
Bank- og betalingsgebyr		3 906	4 017	2 400	3 000
Sum driftskostnader		750 504	797 411	788 729	809 116
Driftsresultat		313 000	249 569	276 742	291 423
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 745	2 477	5 000	-2 000
Rentekostnad		63 980	84 554	67 680	78 437
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-62 235	-82 077	-62 680	-80 437
j rsresultat		250 765	167 492	214 062	210 986
Disponeringer					
Til annen egenkapital		250 765	167 492	214 062	210 986

Balanse 2021 Skavlanvegen Borettslag

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Byggninger	7	3 987 575	3 987 575
Maskiner, biler, inventar	7	104 568	104 568
Sum anleggsmidler		4 092 143	4 092 143
Omlnpsmidler			
Kundefordringer		0	4 065
Periodiserte kostnader		190 180	179 504
Bankinnskudd		457 742	399 796
Sum omlnpsmidler		647 922	583 365
Sum eiendeler		4 740 065	4 675 508
Egenkapital og Gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital		500	500
Annen egenkapital		605 755	354 990
Sum egenkapital	6	606 255	355 490
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Pantel³ n	3, 4	3 773 462	3 967 377
Borettsinnskudd	4, 5	164 900	164 900
Sum langsiktig gjeld		3 938 362	4 132 277
Kortsiktig gjeld			
Leverandrgjeld		189 915	181 780
Skattetrekk, offentlige avgifter m.m		1	429
P³ lgt renter		5 532	5 532
Sum kortsiktig gjeld		195 448	187 741
Sum egenkapital og gjeld		4 740 065	4 675 508
Pantstillelser	4	3 938 362	4 132 277

Sted:_____, dato:_____

John R. Lind
Styreleder

Trine Hauan
Styremedlem

Solveig Martinsen
Styremedlem

Aud Vigdis Pedersen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter.
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og 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.

Tomt:
Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommer:
Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for ev. 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, bl.a. de omløpsfordringer og anleggsfordringer, er ført opp til pålydende.

Inntekter:
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den periode borettslaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader

Note 1 - Vedlikehold

	Resultat 2021	Resultat 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Rep. og vedlikehold eiendom	56 211	87 749	80 000	100 000
Avsetning fremtidig vedlikehold	0	0	20 000	0
Sum	56 211	87 749	100 000	100 000

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

Note 2 - Diverse Driftsutgifter

	Resultat 2021	Resultat 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Generalforsamling/styremøter	8 998	0	0	3 000
Brannalarm/veisalarm/øvrig kontroll brann	11 179	0	0	0
Uteomkostnader	3 547	0	0	10 000
Andre kostnader	6 177	5 370	20 000	15 000
Sum	29 900	5 370	20 000	28 000

Note 3 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
L³ nenummer:	12137652224	12128414787
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2019	2014
Rentesats:	1.80 %	1.80 %
Beregnet innfridd:	05.02.2049	23.12.2034
Opprinnelig l³ nebelnp:	1 800 000	3 015 000
L³ nesaldo 01.01:	1 719 031	2 259 179
Avdrag i perioden:	49 630	144 285
L³ nesaldo 31.12:	1 669 401	2 114 894
Saldo 5³ r frem i tid:	1 425 989	1 365 654

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 12128414787	4	143 103	572 412
	4	117 402	469 608
	4	104 642	418 568
	4	97 433	389 732
	4	66 145	264 580
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 12137652224	4	112 959	451 836
	4	92 672	370 688
	4	82 599	330 396
	4	76 909	307 636
	4	52 211	208 844

Note 4 - Pantsillelser

		Regnskap 2021	Regnskap 2020
Pante l³ n 1212 84 14787		2 104 061	2 248 346
L³ n 1213.76.52224		1 669 401	1 719 031
Borettsinnskudd		164 900	164 900
Sum	5	3 938 362	4 132 277

Note 5 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Borettsinnskudd	164 900	164 900
Sum	164 900	164 900

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Andelskapital	500	500
Annen egenkapital/udekket tap pr 1.1	354 990	187 498
i³ rets resultat	250 765	167 492
Sum egenkapital pr 31.12	606 255	355 490

Note 7 - Bygninger

	2021	2020
Bygninger	3 987 575	3 987 575
Kabel TV / Parabolannlegg	104 568	104 568
Sum	4 092 143	4 092 143

Bygninger, avskrivning
Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomf³rt, jfr. note om vedlikehold.

Disponible midler

	2021	2020
A.Disponible midler pr. 01.01	395 624	412 629
B. Endringer i disponible midler:		
i³ rets resultat (se resultatregnskapet)	250 765	167 492
Avdrag langsiktig l³ n	-193 914	-184 498
B. i³ rets endring disponible midler	56 851	-17 005
C. Disponible midler	452 475	395 624

Kontrolloppstilling		
Oml³psmidler	647 922	583 365
Kortsiktig gjeld	-195 448	-187 741
Disponible midler	452 475	395 624

Resultat og balanse med noter for Skavlanvegen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skavlanvegen Borettslag		
Styreleder	John R. Lind (sign.)	24.03.2022
Styremedlem	Solveig Martinsen (sign.)	22.03.2022
Styremedlem	Aud Vigdis Pedersen (sign.)	22.03.2022
Styremedlem	Trine Hauan (sign.)	22.03.2022
For Mosjøen og Omegn BBL		
	Tone Lise Brubakk (sign.)	25.03.2022



Til generalforsamlingen i Skavlanvegen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Skavlanvegen 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, og
- 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

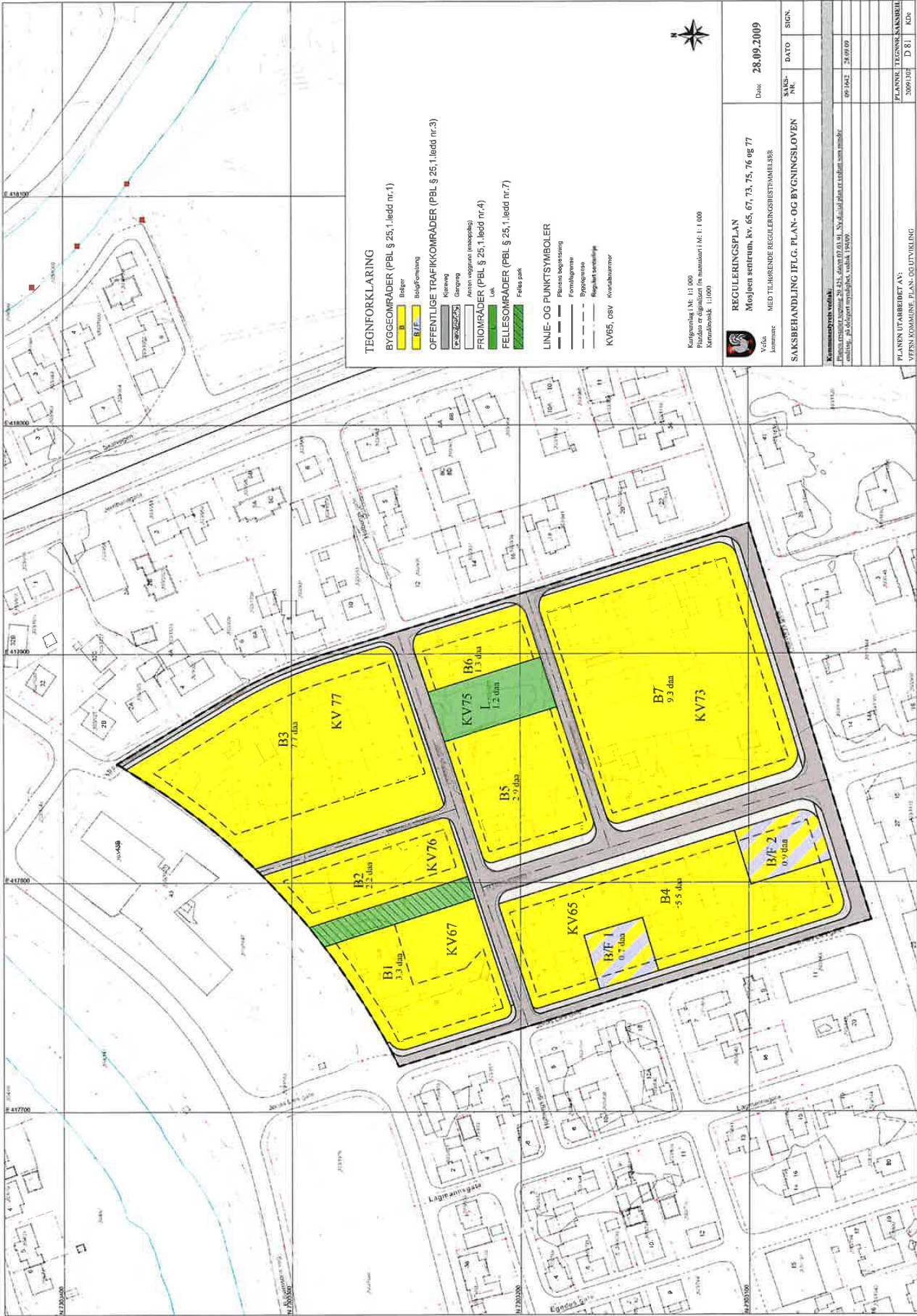
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti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

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

Mosjøen, 04. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Silja Eriksen

Silja Eriksen
Statsautorisert revisor



MOSJØEN SENTRUM Kv. 65, 67, 73, 75, 76 OG 77

§ 1

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på tegning nr. D81, datert 28.09.2009.

Området er regulert til følgende formål:

- Byggeområder, boliger (B) og bolig/forretning (B/F)
- Offentlige trafikkområder, kjøreveg, gangveg, og annen veggrunn (snøopplag)
- Friområder, lek (L)
- Fellesområde, felles park

§ 2 - Fellesbestemmelser

- a) Byggeprosjekter skal drøftes med bygningsmyndighetene på et tidlig stadium, før prosjektets endelige utforming er fastlagt.
- b) I forbindelse med byggemelding skal det lages et situasjonskart som viser tenkt maksimal utbygging av tomta, med eventuelle senere byggetrinn. Kartet skal også vise hvordan den ubebygde del av tomta skal utnyttes, med bl.a. forstøtningsmurer, trafikkareal med avkjørsel og nødvendig plass for oppstilling/av- og pålessing, lagerareal, terrengbehandling og beplantning, jfr. kommunens vedtekt til plan- og bygningslovens § 69 nr. 3.
- c) Med byggemelding skal følge tegning som viser gatefasade sammen med nabohus, for bedømming av prosjektets virkning i gatebildet.
- d) Nybygg/tilbygg skal oppføres i byggelinje mot gate. Baldakin o.l. kan tillates utenfor byggegrense.
- e) Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt dette er praktisk mulig. Dersom eksisterende trær må fjernes, bør de erstattes med nyplanting.

§ 3 - Byggeområder

- a) Områder merket B skal nyttes til boligformål. Bygningsmyndighetene kan godkjenne at deler av den enkelte bygning nyttes til servicevirksomhet.
- b) Områder merket B/F skal nyttes til boliger og/eller kontor-/ forretningsbebyggelse.
- c) Inntil 50% av netto tomteareal kan bebygges.
- d) Bebyggelsen skal ha gesimshøyde på maksimum 7 m, og takvinkel på 30 - 45 grader. Unntak kan gjøres for å tilpasse tilbygg til eksisterende bygg på eiendommen.

§ 4 - Offentlige trafikkområder

Det skal plantes trerekke på begge sider av Rådhusgata i snøopplagsfeltet.

§ 5 - Friområde

- a) Friområdet L skal opparbeides og utstyres med apparater og innretninger for variert lek og opphold for alle aldersgrupper. Eksisterende bygning fjernes.
- b) Lekeplassen skal opparbeides snarest etter byggestart på den gamle rådhusomt, og senest når denne er ferdig utbygd.
- c) Utbygging av et større lekeområde på Mosjøen skole skal gjennomføres samtidig med opparbeidelse av lekeplass i Holbergs gate 3.

§ 6 - Fellesområde

”Frisone” på Rådhusomt i forlengelsen av Rådhusgata reguleres til felles friareal for borettslagene Hagen I og II, med fri adgang for allmennheten. Selve ”frisonen” avgrenses i øst av eksisterende tomt for Hagen I og i vest av byggegrense trukket 1 m mot øst.

Godkjent av Vefsn kommunestyre den 19.06.91.

Sist revidert ved digitalisering av plan den 28.09.2009, arkivsaknr. 09/1642, vedtak 194/09.



VEFSN KOMMUNE
Plan og utvikling
Saksbehandler: John Peter Garnes , Tlf. 75 10 18 00
Epost: post@vefsn.kommune.no

Vår dato: 28.09.2009
Deres dato: 09/1642-1
Vår referanse: 09/1642-1
Deres referanse:

Arkivkode:
REGU L12

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

Plan og Utvikling
her

PLANVEDTAK - MOSJØEN SENTRUM, KV 65,67,73,75,76 og 77 - DIGITALISERING AV PLAN

Saken er behandlet administrativt i henhold til delegert myndighet. Det er fattet følgende vedtak

Administrativt vedtak nr: 194/09.

I hht. Plan- og bygningslovens § 12-14 vedtas mindre endring av reguleringsplan for kvartalene 65, 67, 73, 75, 76 og 77 tegningsnr 20425 datert 07.03.91.

Plankart og tegnforklaring er fremstilt etter gammel Plan og bygningslov og sosiversjon 3.4.

Ny digital plan er datert 28.09.2009.
Ny planident er 1824-20091307, (gammel planident: 3.01G).
Nytt tegningsnummer er D 81
Ny revisjonsdato på reguleringsbestemmelser er 28.09.2009.
Nytt navn på reguleringsplanen er **Mosjøen Sentrum, kv. 65, 67, 73, 75, 76 og 77.**

Formålet med reguleringsendringen er å få digitalisert planen i henhold til sosistandard, slik at den kan presenteres i kommunens planbase.

Bakgrunn

I forbindelse med etablering av digital plandatabase, er reguleringsplan for kvartalene 65, 67, 73, 75, 76 og 77 (plan 3.01G) digitalisert og gitt nytt navn.

Vurdering

Ved digitalisering av planen er gjeldede plan lagt til grunn i rastertilpasset form. Ny plan er i tillegg tilpasset digitalt grunnkart med tomtegrenser.

1. juli 2009 trådte plandelen av ny plan- og bygningslov i kraft. Den nye loven er bygd opp på en annen måte enn loven som gjaldt når reguleringsplanen som vi nå erstatter, ble vedtatt. Ny planlov har andre definisjoner av reguleringsformål. Det er også utarbeidet en ny sosiversjon 4.1 for fremstilling av digitale planer. Dersom disse nye definisjonene legges til grunn ved digitalisering av eksisterende planer, kan planene ikke vedtas som mindre endring. Ny plan med tegnforklaring og reguleringsbestemmelser er derfor fremstilt etter gammel plan- og bygningslov og sosiversjon 3.4.

Telefon: 75 10 10 00	Telefaks: 75 10 10 01	Kommunenr: 1824	Webadr:
Postadr: Postboks 560, 8651 MOSJØEN		Org.nr: 844824122	www.vefsn.kommune.no
Besøksadr: Rådhuset		Bankgiro: 4530 05 00963	www.mosjoenby.com

Vefsn kommunestyret vedtok 19.06.91 planforslag med følgende endringer:

- ”Frisone” på Rådhusomtå i forlengelsen av Rådhusgata reguleres til felles friareal for borettslagene Hagen I og II, med fri adgang for allmennheten. Selve ”frisonen” avgrenses i øst av eksisterende tomt for Hagen I og i vest av byggegrense trukket 1 m mot øst.”. Dette er nå innarbeidet i reguleringsbestemmelsene, § 6.
- ”Utbygging av et større lekeområde på Mosjøen skole skal gjennomføres samtidig med opparbeidelse av lekeplass i Holbergs gate 3.”. Dette er nå innarbeidet i reguleringsbestemmelsene, § 5 c.

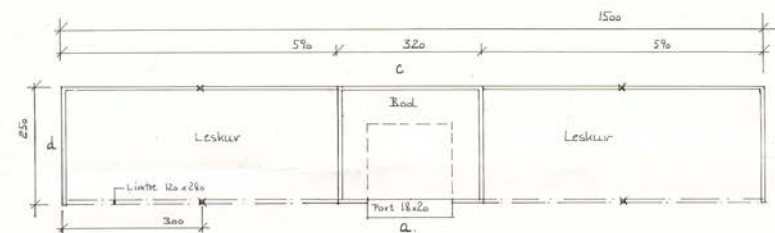
Konklusjon:

De justeringene som er gjort i ved digitalisering av plan anses ikke å ha konsekvenser for arealbruken. Digital plan for Mosjøen Sentrum, kv. 65, 67, 73, 75, 76 og 77. vedtas på delegert myndighet.

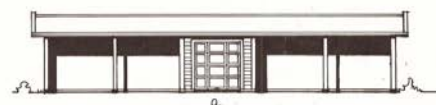
John Peter Garnes
Plan og Utviklingssjef

Vedlegg:
Nytt plankart, tegningsnr. D 81
Justerte reguleringsbestemmelser ihht nytt plankart

Gjenpart:
Planutvalget



Plan M=1:50



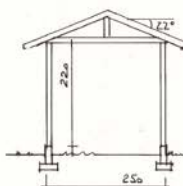
a



c



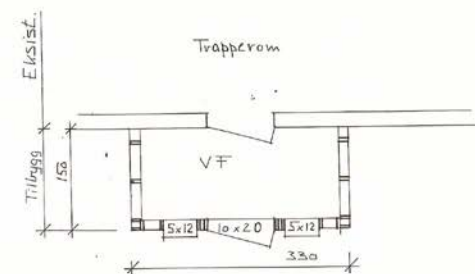
fasader M=1:100



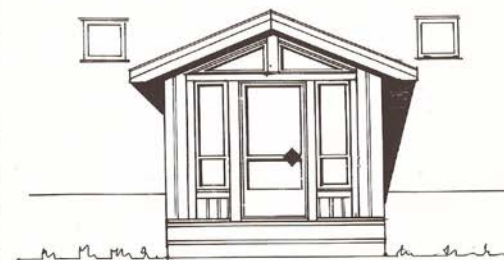
Snitt M=1:50

Vefsn kommune
Bygningssjefen 21/11-97

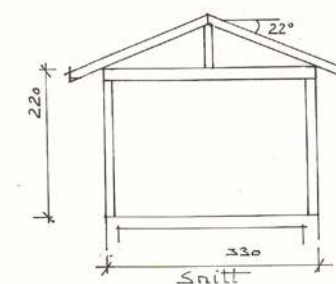
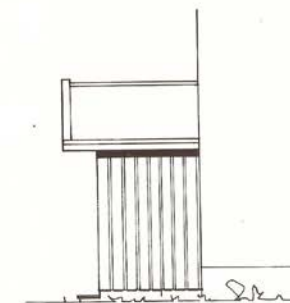
14.97	M=1:100	1:50	1:25
Bad-Leskur Skarlandsr. 1-3			
Plan-snitt-fasader			



Plan.



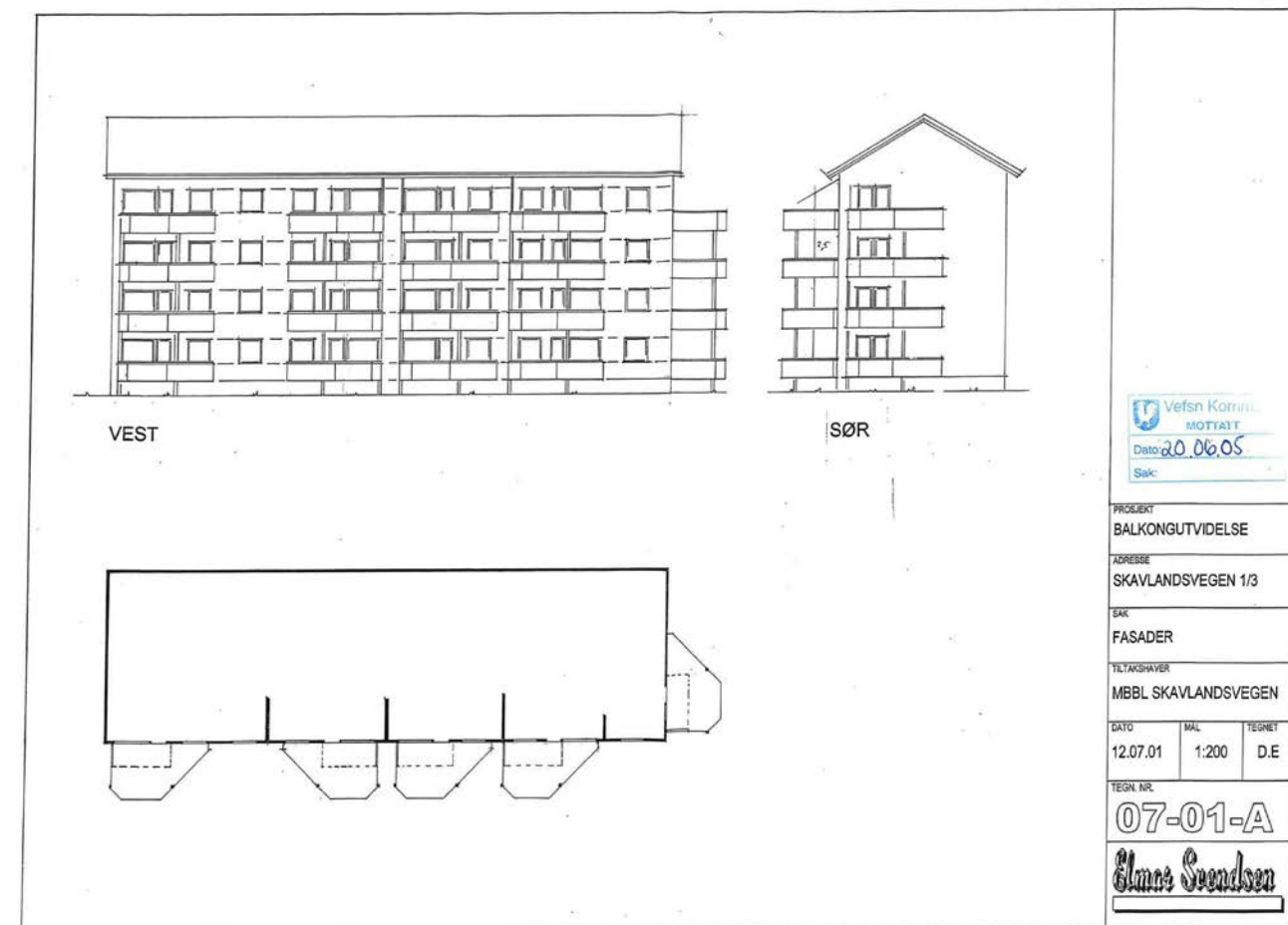
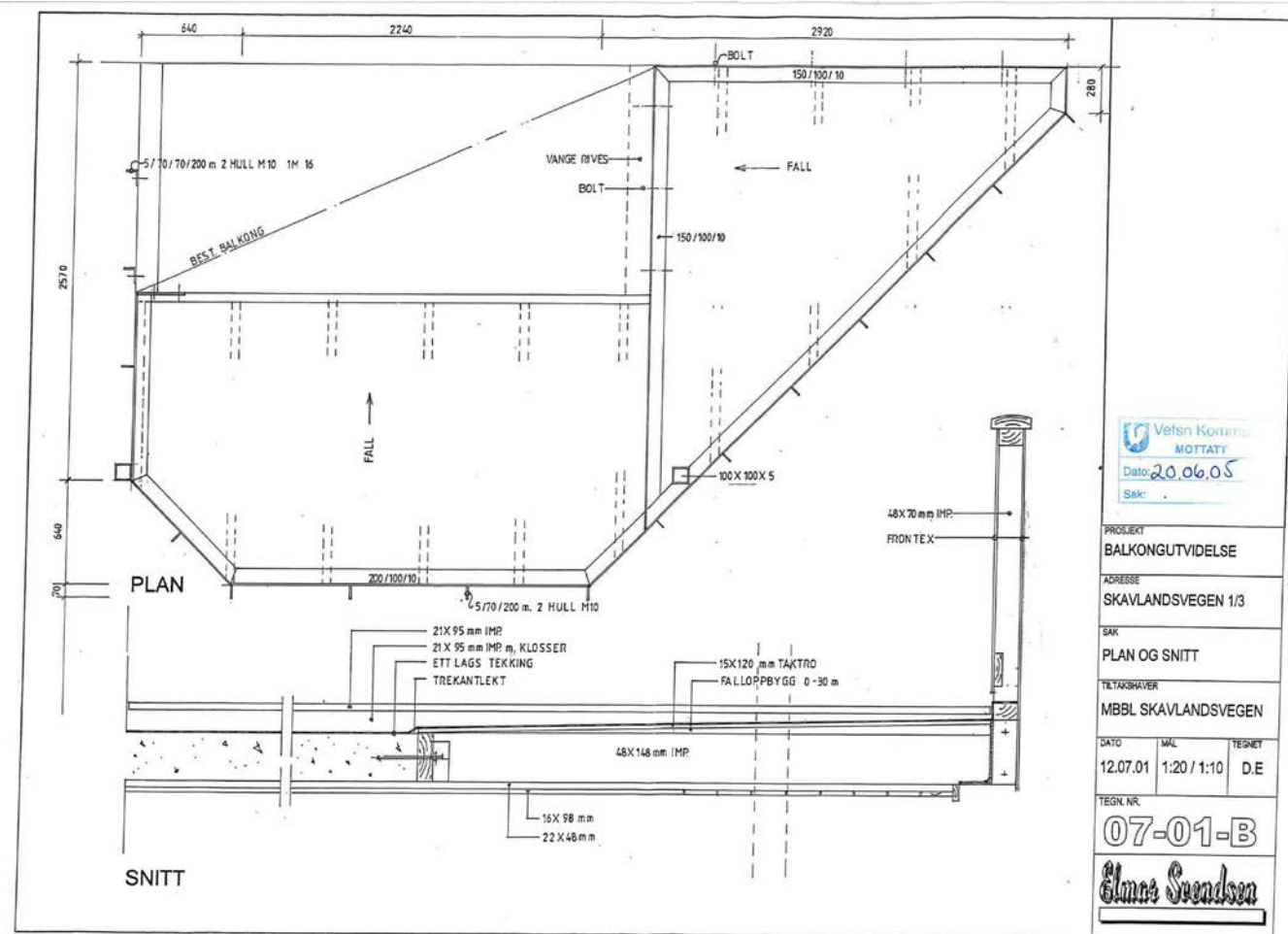
Alt Aludorer-stålplatekledning

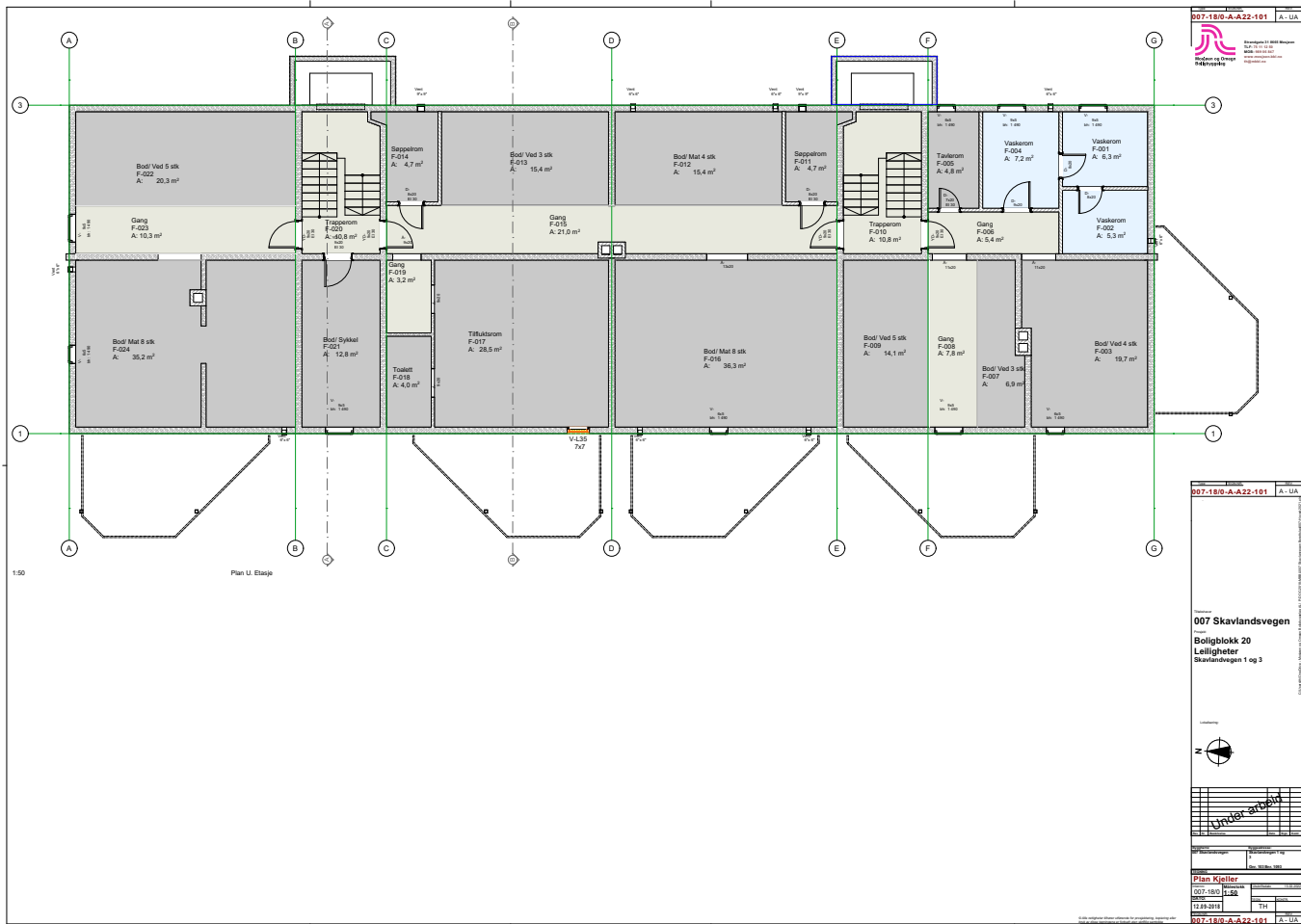


Snitt

Vefsn kommune
Bygningssjefen 21/11-97

Rør 140x897	3000	08
06.08.97	M=1:50	1:25
Inngangsparti Alt 2		
MSBL Skarlandsr. 1-3		
Plan-Snitt-fasade		





007-18/0-A-A40-101
A - UA

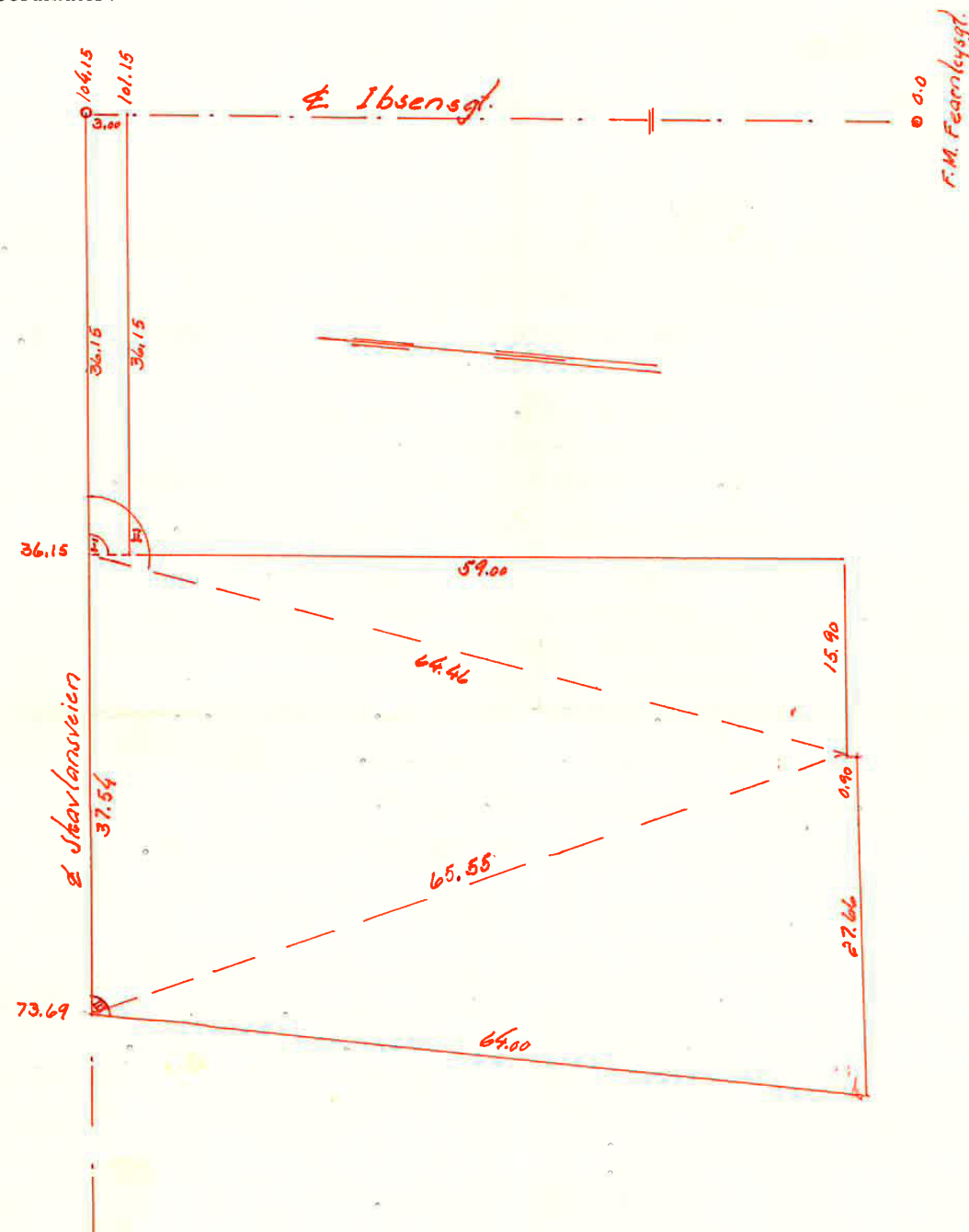
 **Ministarstvo
Prosvete i
Nauke**

J.nr. 73.

Målebrev nr. 135.

Gisle Mortensen.(sign.)
Oppmålingssjef

Kart over Skavlansveien ~~gata~~ nr. 3.
Målestokk: 1: 500 Tomtens areal 2656,1 m², hvorav gategrunn 210,1 m².
Koordinater:



Mosjøen bygningsråd

23. okt. 58

5

6

96/58

Mosjøen Boligbyggelag, v/ Odd Skjölberg oversendes ved brev av 20/10-58 avskrift av brev av 15/10-58 avskrift av brev fra Norske Boligbyggelagers Landsforbunds Arkitektkontor, vedr. boligblokk i Skavlandsvegen.

Vedtak.

Bygningsrådet fastholder sitt vedtak fra møte den 4/10-58 om størrelsen av kjøkken i de store leilighetene.

Mosjøen byingeniørkontor, den 27. oktober 1958

Oversendes Mosjøen Boligbyggelag idet en viser til ovenstående vedtak i Mosjøen bygningsråd.

Mosjøen byingeniørkontor, den 27. oktober 1958

Mosjøen bygningsråds 2. okt. 58
5 6
83/58

Mosjøen boligbyggelag v/ forretningsfører O. Skjölberg søker i brev av 9/9-58 Kommunal- og Arbeidsdepartementet om dispensasjon fra bygningslovens § 89 for oppførelse av boligblokk i 4 etasjer på Skavlandsvegen 1 - 3.

Vedtak.

Den anmeldte boligblokk er av samme type som tidligere er oppført på Rådhusgata 27/29 og 31/33. Bygningsrådet vil anbefale at dispensasjonssøknaden innvilges og oversender saken til Mosjøen formannskap til videre behandling og ekspedisjon til departementet.

Mosjøen byingeniørkontor, den 6. oktober 1958

Martin Berg.

Oversendes Mosjøen formannskap til behandling og videre ekspedisjon til Kommunal- og Arbeidsdepartementet i henhold til ovenstående vedtak i Mosjøen bygningsråd.

Mosjøen byingeniørkontor, den 6. oktober 1958

Martin Berg.

Mosjøen bygningsråds 4. okt. 58
5 6
82/58

Bygn.l.nr. 930.

Byggeanmeldelse av 5/9-58 fra Odd Skjölberg p.v.a. Mosjøen Boligbyggelag på oppførelse av boligblokk i 4 etasjer på Skavlandsvegen 1-3 etter tegninger utarbeidet ved N.B.B.L.' arkitektkontor, Oslo datert 11/5-54.

Vedtak.

Byggeanmeldelse og tegninger godkjennes under følgende forbehold:

1. Dørene i matbuavdelinga flyttes inn i kjellerkorridoren forbi søppelrommet, som vist rødt inntegnet på kjellerplanen.
2. Søppelrommene må utstyres med silo av samme type som skissert i bygningsloven.
3. Samtlige rum må ventileres, enten ved ventilasjonskanaler i tilslutning til røkpiper eller ved andre kanaler som føres over tak. Eventuelt ved veggventiler. Ved- og matboder i kjelleren må også ventileres på en tilfredsstillende måte etter anråd med byingeniøren, eller etter dennes anvisning.
4. Planløsningen bør endres slik at kjøkkener i familieleiligheter som er større en 2 rum og kjøkken får et gulvareal på ca 9 m².
5. Byggetillatelsen er avhengig av at søknaden om dispensasjon fra bygningslovens § 89 blir approbert av departementet.
6. Ansvarshavende byggmester eller entreprenør må godkjennes av bygningsrådet.

Mosjøen byingeniørkontor, den 6. oktober 1958

Oversendes Mosjøen boligbyggelag idet en viser til ovenstående vedtak i Mosjøen bygningsråd.

Mosjøen byingeniørkontor, den 6. oktober 1958

BYGGETILLATELSE

Vår ref.: GVA 1346/97 GATE L42 &79 Saksbehandler: GUNNAR VALLA

Søknad mottatt 23.10.97 om byggetillatelse for sykkelstur og fellesbod, samt vindfang.

Byggested: Skavlanvn. 1-3 Gnr.: 103 Bnr.: 1093 Fnr.:
Byggherre: Skavlanvegen Borettslag Adr.: Postboks 329, 8651 MOSJØEN

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

- 1. Det forutsettes at arbeidet utføres i henhold til gjeldende bestemmelser.
- 2. Byggets plassering med høydeangivelse skal avmerkes på tomta av oppmålingskontoret.
- 3. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før søknad om ansvarsrett er innsendt til og godkjent av bygningssjefen.
- 4. Bygningskontrollen skal varsles før byggearbeidet igangsettes.

ER BYGGEARBEIDENE IKKE SATT I GANG SENEST 3 ÅR ETTER AT TILLATELSE ER GITT, FALLER TILLATELSEN BORT - PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 96.

Vedlegg	x	søknad om byggetillatelse	x	NB! regning for søknads- og byggeplasskontroll ettersendes
	x	plan-/snitt-/fasadetegninger		
	x	situasjonsplan		

Mosjøen, 24.11.97

Svein Davidsen

Atle Lien

Kopi: Mosjøen og Omegn BBL, Postboks 329, Mosjøen.

BYGGETILLATELSE GITT VED DELEGERT MYNDIGHET

Bygningsrådssak	119/85	Jnr 3876 / 85
Saksbehandler:	Gunnar Valla	Vår ref. GV/AH
Søknad mottatt 27.08.1985 om byggetillatelse for ..skifting av vinduer..... taktekking, ytterkledning og etterisolering.....		
Byggeplass	Skavlandsvn. 1 - 3-	Gnr. bnr.
Byggherre	A/L Skavlandsvn. Borettslag Adr. Boks 329, 8651 Mosjøen.....	
Ansvarshavende	Se baksidens pkt. B.....	
Dispensasjon fra		
gitt 19..... av		

Bygningsvesenets avgjørelse

Søknaden er godkjent under forutsetning av at gjeldende lover og forskrifter følges. Videre skal følgende betingelser etterkommes (se baksiden):

Pkt. B, C og D.

Forslag til fasadefarger må forelegges før byggestart.

*Utbedringsarbeidene skifting av vinduer-
etterisolering - og ny ytterkledning samt
taktekking er utført som ønsket og er i.o.
for Bygnings- og reguleringsjefen Mosjøen, den 26.9.1988,
D. Fossum.*

Vedlegg	Følgende dokumenter vedlegges:	
	☒ søknad om byggetillatelse	☒ regning for byggekontroll
	☒ plan-/snitt-/fasadetegninger	☐ regning for tilknytting av vann og kloakk
	☐ situasjonsplan	☐ Melding om klageadgang
	☐ statiske beregninger	☐

Mosjøen, den ..3..okt...1985.....

Svein Davidsen
bygningss- og reguleringsjef,

Atle Lien
VEND:

BETINGELSER FOR GODKJENNING AV BYGGESAK

- ☐ A. Bygget skal utsettes i marka av oppmålingsmyndigheten.
- ☒ B. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før søknad om ansvarsrett er innsendt til og godkjent av bygningsjefen.
- ☒ C. Ett sett godkjente og stemplede tegninger, samt byggemelding og byggetillatelsen skal oppbevares på byggeplassen tilgjengelig for kontroll.
- ☒ D. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at bygningskontrollen skal varsles før noen del av byggearbeidet igangsettes.
- ☐ E. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før statiske beregninger og tegninger for bygningsmessige konstruksjoner er innsendt til og godkjent av bygningsjefen.
- ☐ F. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før tilknytningsavgift for vann og kloakk er innbetalt.
- ☐ G. Sanitæranlegg som tilknyttes kommunalt anlegg skal utføres i overensstemmelse med de til enhver tid gjeldende tekniske bestemmelser i "normalreglement for sanitæranlegg" utgitt av Norske Kommuners Sentralforbund. Spesielt presiseres at maksimalt tillatt trykk i husvannledninger er 60 meter. Der statisk trykk i hovedledningsnett overstiger dette, må det settes inn reduksjonsventil etter husets innvendige hovedstengeventil.
- ☐ H. Separate avløpsanlegg uten tilknytning til kommunalt kloakknnett skal utføres i overensstemmelse med de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utforming av tekniske avløpsanlegg og i h.h.t. betingelser i utslippstillatelse som er gitt med hjemmel i Forurensningsloven.
- ☐ I. Rørlegger som er godkjent av Vefsn formannskap kan utføre rørleggerarbeidet på privat ledningsnett som skal tilknyttes kommunalt vann- og kloakknnett. Innen gamle Mosjøen kommune må slikt arbeid bare utføres av rørleggermester med bevilling.
- ☐ J. Avkjørsel fra kommunal gate eller veg skal opparbeides etter følgende retningslinjer:
1. Avkjørselen skal om mulig ha jevnt fall på minst 5 cm på de første to meter fra vegkant. Den må bygges slik at den ikke leder vann eller søle inn på kommunal gate eller veg.
 2. Avkjørselen skal såvidt mulig legges vinkelrett på den kommunale gate/veg. Innretninger eller vekster som hindrer sikten i vegkrysset må fjernes.
 3. Under avkjørsel som går over veggroft skal legges kjøresterke rør med 250 mm innvendig i diameter. Rørene skal ligge i samme dybde som veggroften, og endene skal være synlige etter at avkjørselen er bygget.
 4. Avkjørsel og adkomstveg på tomte bør opparbeides før byggearbeidet igangsettes.
 5. Avkjørsel med tilhørende rør skal holdes vedlike av grunneier.
- ☐ K. Eventuelle skader og ulemper som byggherren måtte ha forvoldt på kommunalt ledningsnett eller kommunal gate/veg med grøfter under byggeperioden, skal han utbedre så snart som mulig.
- ☐ L. Bruk av åpen ild i forbindelse med taktekkingsarbeider må ikke foregå uten brannvesenets tillatelse.



VEFSN KOMMUNE

Areal og byggesak

Vår dato:
22.06.2005
Deres dato:
15.06.2005

Vår referanse:
05/01440-002
Deres referanse:

Arkivkode:
GNR 103/1093

Saksbehandler: Bjørn Sundsfjord, Tlf. 75 10 18 12
Epost: vkop@vefsn.kommune.no

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

Elmar Svendsen AS
Postboks 81

8651 MOSJØEN

TILLATELSE TIL TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 93 OG 95.
ADMINISTRATIVT VEDTAK NR.: 0131/05.

Gjelder : §93b. Fasadeendr., Altan/Boligblokk på 4 etasjer
Byggested : Skavlandsvegen 1, Gnr.: 103/1093
Tiltakshaver : MBBL Skavlandsvegen
Ansvarlig søker : Elmar Svendsen AS
Søknad mottatt : 20.06.2005
Komplett søknad registrert : 22.06.2005

Saken er behandlet administrativt 22.06.2005 i henhold til delegert myndighet tillagt bygningssjefen, og det er fattet følgende

vedtak:

Det gis med dette tillatelse til tiltak for §93b. Fasadeendr., Altan/Boligblokk på 4 etasjer i samsvar med innsendt søknad datert 15.06.2005.

Følgende foretak er godkjent for ansvarsrett:
Elmar Svendsen AS,

Kontrollplan og kontrollform for prosjektering og utførelse må foreligge før arbeidet starter opp.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov- og regelverk.

Kontroll av prosjektering og utførelse.

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Ferdigstillelse.

Når arbeidet er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest. Kontrolldokumentasjon og bekreftelse fra kontrollansvarlig foretak i samsvar med kontrollplanen vedlegges. Ønskes brukstillatelse skal dette begrunnes.

Telefon: 75 10 10 00 Telefaks: 75 10 18 01
Postadr: Postboks 560, 8651 MOSJØEN
Besøksadr: Rådhuset

Kommunenr: 1824
Org.nr: 844824122
Bankgiro: 4530 05 00963
Webadr: www.vefsn.kommune.no
www.mosjoenby.com



Klageadgang.

Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage tillatelsen inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Generelle opplysninger:

- ☐ Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. Jfr. pbl. § 96 1. ledd.
- ☐ Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det, må ikke brukes før ferdigattest er gitt, jfr. pbl. § 99.
- ☐ Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn denne tillatelse forutsetter.
- ☐ Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaver.
- ☐ Det samme gjelder ved eierskifte, jfr. pbl. § 97 nr. 2.

Regning for behandling av søknaden og tilsyn, blir ettersendt.**Rapportering**

I henhold til Vefsn kommunes delegasjonsreglement skal administrative vedtak rapporteres. Det informeres herved om at ovennevnte vedtak blir rapportert for Det faste utvalg for plansaker.

Fakta/vurderinger.**Søknaden.**

Søknaden omfatter §93b. Fasadeendr., Altan/Boligblokk på 4 etasjer

Gjeldende plangrunnlag.

Gjeldende reguleringsplan for området er Kvartalene 65, 67, 73, 75, 76, og 77. Tiltaket er i tråd med reguleringsformålet i planen og bryter ikke med hverken plassering, byggevolum eller utnyttingsgraden på tomta.

Tekniske krav.

Avstivende- og bærende konstruksjoner må utføres i henhold til de lastforutsetninger som gjelder for området. Vindforankring må utføres etter norm for Vefsn kommune.

Naboforhold/protester.

Det foreligger ingen merknader fra naboer/gjenboere som er varslet i henhold til vedlagte gjenpart av nabovarsel.

Med hilsen

Areal og byggesak


Asmund Pedersen
Fung. bygningssjef


Bjørn Sundsfjord

Mottatte vedlegg beholdes i kommunen.

Gjenpart:

MBBL Skavlandsvegen , v/Lisbeth Frantzen Skavlandsvegen 1, 8657 MOSJØEN

Mønsterdokument fra NBBL 19.01.2004

Vedtekter

for **Skavlanvegen Borettslag** org nr 950 553 685

tilknyttet
Mosjøen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 07.11.1959 og sist endret 22.06.1996. Sist vedtatt i generalforsamlingen den 27.04.2004. Nye vedtekter trådte i kraft 15.08.2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

(4) I tillegg har..... rett til å eie inntilav andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til uødig 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 tvangsfullbyrdselseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer og fem varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

***HUSORDENSREGLER FOR SKAVLANVEGEN BORETTSLAG, VEDTATT I
GENERALFORSAMLING 5. MAI 2009.***

Hver enkelt borettsshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensregler blir fulgt. Husordensregler er til for å sikre alle borettsshaverne orden, ro og trivsel.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

ALMINNELIGE ORDENSREGLER.

- Det må ikke parkeres kjøretøyer, sykler, sparker og lignende, på en slik måte at det er til hinder for de andre beboerne. Beboerne skal i fellesskap holde orden på gårdsplass og hageanlegg. Husk at busker og trær trenger vann og stell.

- Det må ikke benyttes kullgrill eller lignende på balkonger. Kun elektrisk- eller gassgrill er tillatt. Banking og risting av matter og lignende er ikke tillatt fra balkongene i 2., 3. og 4. etasje. Heller ikke i trapperom er dette tillatt.

- Markiser, skilt, antenner og lignende må ikke settes opp uten godkjenning fra styret. Det er ikke tillatt å holde hund, katt eller andre husdyr, uten etter innvilget søknad til styret. Det er ikke tillatt å mate fugler på balkongene.

- Styret tildeler årlig parkeringsplass med motorvarmerkontakt etter søknad.

- Dør i kjeller og på loft skal holdes låst. Dør i trappeoppgang låses opp automatisk ved brannalarm. Kjeller og trappegang skal luftes i den varme årstiden. Åpne vinduer i fellesarealer, i kjeller og loft, skal være låst i lufteposisjon. Takvinduet skal aldri stå åpent.

- Åpning av ytterdør for ukjente eller selgere er ikke tillatt.

- Styret tar ikke i mot muntlige klager. De skal framsettes skriftlig, være begrunnet og underskrevet.

REGLER OM RO I LEILIGHETENE.

- Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23:00 til kl. 07:00. Ferdsel i trapperom og på uteområdet i dette tidsrommet må også vises omtanke.

- Stereoanlegg og musikkinstrumenter skal benyttes hensynsfullt og med tanke for naboene. Vær oppmerksom på åpne vinduer om sommeren.

SØPPEL OG RENHOLD.

- **All søppel pakkes etter veileder fra SHMIL før det kastes i søppelcontainere.** Poser til kildesortering finnes i låst utebod. Nøkkel til ytterdør passer til hengelås.

- Vanlig papir, blad, aviser og reklame kastes i egen papircontainer. **Papp og annet søppel må ikke kastes i papircontaineren.**

- Søppelcontaineren skal spyles med jevne mellomrom.

- Vasking av trapper og fellesrom foretas av innleid rengjøringsbyrå. Hvis beboere i forbindelse med oppussing eller flytting skitner til vegger eller tak i trapperom, plikter vedkommende å rengjøre etter seg.

- Nødvendig snømåking og strøing foran trapper, sykkelkur og søppelcontainere, skal utføres av lagets beboere. Sand oppbevares i låst utebod. Arbeidstimer føres på timeliste som er oppslått i hver trappeoppgang. Godtgjørelse per time vedtas på hver generalforsamling. Hovedrydding av snø og strøing utføres av innleid firma.



Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 07.03.2023
Vår ref.: Arve Kjønnås

Saksnummer: 102731

NILSSKOG MAY-BRITT
c/o Maria Teigen
Postboks 55
8651 MOSJØEN

Forespørsel om elektrisk anlegg i Skavlanvegen 3, 8657 MOSJØEN.

Navn nettkunde: NILSSKOG MAY-BRITT
Målernummer: 6970631404093088
Anlegget ble sist kontrollert: 03.03.2021
Kontrollresultat: Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Arve Kjønnås
Overingeniør

Linea AS
Postboks 702
8654 Mosjøen

Besøksadresse:
Industrivegen 7
8654 Mosjøen

www.linea.no
post@linea.no
+47 751 00 400

Org.nr.: 917 424 799
Side 1 av 1

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Helgeland	
Oppdragsnr.	
1801230019	
Selger 1 navn	
Maria Elisabeth Teigen	
Gateadresse	
Skavlanvegen 3	
Poststed	Postnr
MOSJØEN	8657
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
May-Britt Nilsskog	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1801230019

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒ 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.

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maria Teigen	5ad751610fdea5f8af6ca0ff23f46db30fede7e1	28.03.2023 08:56:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Aina Tangstad Bendiksen		Dato utført: 30.03.23 Side 1 av 2	
Skavlanvegen Borettslag	Vår ref.:	7/16	Fødselsdato eier:
Skavlanvegen 3	Type:	Borettslag	16.11.1962
8657 MOSJØEN	Eiere:	Mai-Britt Nilsskog	
Organisasjonsnr:	950 553 685	Andelsnr:	16

1: Fellesutgifter

Tot. innev. måned:	4 925
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning	
Fellesutgifter:	
Avdrag lån 2	128
Avdrag	488
Fellesutgift	3 080
Renter	330
Renter lån 2	274
Tilleggsytelser:	
Renter og avdrag tilleggslån- tillegg innglassing balkonger	125
Kabel-TV	500

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	164 659	Gjeld siste årsoppg.:	165 942
Klient ajourf. lån:	3 574 139	Klient gj. s. årsoppg.:	3 590 121

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12128414787, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 30.03.2023: 4.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 141

Saldo per 30.03.2023: 1 955 643

Andel av saldo: 90 096

Første termin/første avdrag: 23.01.2015 (siste termin 23.12.2034)

Lånenummer: 12137652224, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 30.03.2023: 4.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 311

Saldo per 30.03.2023: 1 618 497

Andel av saldo: 74 564

Første termin/første avdrag: 05.03.2019 (siste termin 05.02.2049)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: John R. Lind

Adresse: Lukas Skogsås gate 6 E

Postnr/-sted: 8657 MOSJØEN

Telefon: Mob.: 90611702

E-post: jricharl@online.no

5: Restanse fellesutgifter pr. 30.03.2023

Utestående saldo:	0		
Fellesutgifter:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2022

	Gjeld:	165 942	Andre inntekter:	288
Annen formue:	7 344	Utgifter:	4 169	

7: Pålydende

Pålydende:	25	Opprinnelig innskudd:	7 360
Andelsnr:	16	Partialobligasjonsnr:	16

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1959

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Aina Tangstad Bendiksen		Dato utført: 30.03.23 Side 2 av 2	
Skavlanvegen Borettslag	Vår ref.:	7/16	Fødselsdato eier:
Skavlanvegen 3	Type:	Borettslag	16.11.1962
8657 MOSJØEN	Eiere:	Mai-Britt Nilsskog	
Organisasjonsnr:	950 553 685		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 103/1093

Bygningstype: Høy blokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 2656.1

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP0000568635
--------------	--------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1959	Første innflytting:	01.01.1959	SSBnr:	H0301
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	STRØM		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2	BRA	49
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2-roms	P-rom	49
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjøpsrett				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Andel i MBBL				

Fasiliteter:

Skavlanvegen Borettslag består av 1 4 -etasjes blokk med 2 innganger. Gateadresse Skavlanvegen 1 og 3.

Borettslaget er tilknyttet Mosjøen og Omegn Boligbyggelag

Annen informasjon:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av bruktbolig i Mosjøen og Omegn BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted: Dato:

Mai-Britt Nilsskog

Andelseiers underskrift



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

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 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 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 eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig forbudgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Skavlanvegen 3
8657 MOSJØEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Merete Solvang

Oppdragsnummer: 1801230019

Telefon: 900 14 327
E-post: merete.solvang@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: 30.03.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon