



aktiv.



Skolegata 1A, 8656 MOSJØEN

**Sentrum - Leilighet over to plan
- Loftstue - 2 soverom - Carport**



Eiendomsmegler MNEF, Fagansvarlig

Merete Solvang

Mobil 900 14 327

E-post merete.solvang@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Helgeland

Strandgata 12-16, 8656 Mosjøen. TLF. 75 17 77 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 550 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 222 500,-
Omkostn.: Kr 1 240,-
Total ink omk.: Kr 2 773 740,-
Felleskostn.: Kr 13 532,-
Selger: Inger Jullumstrø

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 91/91 kvm
Tomtstr.: 590 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 103, bnr. 701
Andelsnr.: 4
Oppdragsnr.: 1801240095

Sentrum - Leilighet over to plan - Loftstue - 2 soverom - Carport

Aktiv Helgeland presenter denne 3-roms leiligheten som ligger attraktivt til i Mosjøen sentrum. Dette er en leilighet som passer godt for den urbane som setter pris på å ha "alt" innen rekkevidde. Du har Sjøsidens kjøpesenter som nærmeste nabo og det er kort avstand til den kjente og koselige Sjøgata som består av Nord-Norges lengste rekke av trehus og brygger fra 1800-tallet, her finner du koselige kafeer, restauranter og butikker.

Kort fortalt:

- Lys og fin leilighet
- Loftstue i tillegg til stue i hovedetasjen
- Kjøkken med god arbeidsplass
- 2 soverom
- Varme i gulv på bad/wc, stue og gang i 2. etasje
- Terrasse på ca. 16 m²
- Carport
- Nært kjøpesenter, matbutikk og offentlige kontorer
- En gåtur i historiske Sjøgata er en opplevelse

Velkommen til en koselig visning i Skolegata 1A!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Regnskap 2023, Centrum Borettslag Mosjøen	65
Vedtekter	73
Situasjonskart	83
Reguleringsbestemmelser	87
Kommunale opplysninger	97
El-anlegg	107
Egenerklæring	108
Nabolagsprofil	113
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 91 m²

BRA - e: 0 m²

BRA totalt: 91 m²

TBA: 16 m²

Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 56 m² Stue/kjøkken , Soverom , Bad/wc/vaskerom , Entré , Trapperom

3. etasje

BRA-i: 35 m² Loftstue , Soverom , Trapperom , Bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

16 m²

Carport

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 0 m² Etter bestemmelsene i NS3600:2023 skal carportens areal ikke måles eller tas med i tilstandsrapporten. Eier av andel nr. 4 i Centrum Borettslag har rett til bruk av en carport.

Ikke målbare arealer

Etter bestemmelsene i NS3600:2023 skal carportens areal ikke måles eller tas med i tilstandsrapporten. Eier av andel nr. 4 i Centrum Borettslag har rett til bruk av en carport.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

590 m²

Tomtebeskrivelse

Flatt tomteareal beplantet med enkelte trær. Innkjørsel fra Skolegata pålagt grus og subbus, fortau langs siden mot Skjervgata pålagt asfalt.

Fordelingsnøkkel: $92/364 = 0,2527472527$. Andel av tomtearealet eksklusive gategrunn for andel nr. 4 utgjør ca. 85 m². Tomtearealet er et bergenet areal i følge matrikelbrevet og er inklusive gategrunn med ca. 253 m² oppgitt av Vefsn kommune

Beliggenhet

Andelsleiligheten ligger i et borettslag på byflata med kort avstand til butikker, banker, drosjeholdeplass og busstopp. Ca 200 m. til videregående skole, ca. 500 m. til baneskole, ca. 1 km. til ungdomsskole og idrettsanlegg. utsikt mot Øyfjellet, Dolstadåsen og ellers nærliggende bebyggelse.

Adkomst

Offentlig adkomst

Bebyggelsen

Bebyggelsen på eiendommen består av 5 leiligheter organisert som borettslag, fordelt på to bygninger. 4 carporter i 1.etasje. Boligbygget mot Skolegata opprinnelig oppført i ca. 1938 i følge tidligere takst over samme eiendom, ombygget og påbygget i 1948. Rehabiliteringsarbeider også utført i 1982 og 1986 på bygningen.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Dolstad barnehage (0-5 år) 15 min å gå

Nyrud barnehage (0-5 år) 21 min å gå

Tiøringen barnehage (1-5 år) 21 min å gå

Skoler

Mosjøen skole (1-7 kl.) 11 min å gå

Olderskog skole (1-7 kl.) 5 min med bil

Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 6 min med bil

Mosjøen videregående skole 3 min å gå

Mosjøen vgs. Kippermoen 5 min med bil

Sport

Mosjøen skole, Aktivitetshall, ballspill, basket 12 min å gå
Kippermoen stadion, Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 5 min med bil
Helsehuset Treningssenter 4 min å gå
Vefsn skole og treningssenter 9 min å gå

Skolekrets

Mosjøen

Offentlig kommunikasjon

Buss

Bygningssakkyndig

Terje Luktvasli

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 15.11.2024 av Terje Luktvasli teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

2. Etasje: Stue/kjøkken , Soverom , Bad/wc/vaskerom , Entré , Trapperom, Terrasse på ca. 16 m²

Loft: Loftstue , Soverom , Trapperom , Bod
Carport

Standard

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG

Oppsadet trekonstruksjon i tak av prefabrikkerte takstoler, pålagt undertak av Brettex. Takteking av profilerte stålplater type Decra. Takrenner og nedløpsrør av metall. Faste stigtrinn og feieplattform montert på taket, heldekkende beslag på pipene over tak. Yttervegger av bindingsverk isolert med 15 cm. mineralull og utvendig kledd med stående bordkledning. Malte trevinduer med 2-lags glass,utvendige påhengssprosser på vindu på stue og soverom. Takvindu med 2-lags glass på soverom på loft. Malt overflater på inngangsdøren til leiligheten, glasspartier med 2-lags glass. Terrasse på ca. 16 m² mot sør i 2.etasje. Felles utvendig trapp for leilighetene i 2.etasje. Malt tretrapp med strekkmessing i trinnene. Noe malingsslitasje på rekkverket.

INNVENDIG

Vinylklikkebelegg på stue/kjøkken, fliser på bad/wc/vaskerom, laminatgulv i entre,vinylbelegg i boden, ellers parkettgulv i de øvrige rommene i leiligheten. På

veggene lagt malt glassfiberstrie, miljøstrie og fliser. Plankett i himlingene på stue/kjøkken, malte himlingsplater på soverom i 2.etasje, sparklet og malt himling på bad/wc/vaskerom, ellers panel i himlingene i de øvrige rommene i leiligheten. Innvendige dører i leiligheten av furu fyllingsdører. Garderobeskapp på soverom i 2.etasje og på soverom på loft. Lakkert tretrapp mellom etasjene. Håndlist montert på en side i trapperommet. Elementpipe pusset og malt i 2.etasje og pålagt fliser på loft. Vedovn på stue, glassplate på gulv under ovnen. Trebjelkelag mellom etasjene. Målt 32 mm. høydeforskjeller på gulv på stue/kjøkken. Målingene foretatt over hele rommene. Trebjelkelag mellom etasjene i leiligheten. Målt 20 mm. høydeforskjeller på soverom på loft, målingene foretatt over hele rommet. Det er ikke utført radonmålinger i boligen. Eiendommen ligger i et område med aktsomhetsgrad 1 (moderat til lav) i følge radonkart utarbeidet av NGU, det vil si at forventet forekomst av radon er lav.

VÅTROM

Bad/wc/vaskerom

Bad/wc/vaskerom innredet i forbindelse med ferdigstilling av leiligheten i 2006. Fliser på veggene, sparklet og malte gipsplater i himlingen. Litt oppsprekking på vegger i overgang mot himlingen. Fliser lang på gulv. Målt 15 mm. fall til sluken, målt fra topp slukrist til flis ved dørstokken. Oppvarming ved elektriske varmekabler med termostat. Plastsluk i gulv under dusjkabinettet. Smøremembran med ukjent utførelse. Innmontert 1 dusjkabinett, 1 klosett, 1 servant og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning i laminat utførelse og speil. Elektrisk avtrekksvifte montert i himlingen, luftespalte under døren til rommet.

Hulltaking foretatt i skillevegg mellom bad/wc/vaskerom og soverom. Fuktmåling foretatt ved hjelp av Protimeter MMS2 med pigger. Under fuktmålinger i bunnsvillen i skilleveggen ble det ikke utslag på fukt på måleinstrumentet (måleinstrumentet starter målingene fra 7,8 vektprosent fukt).

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i laminat utførelse med profilert heltre eik fronter. Laminat benkeplater. Fliser på vegger over benkeplatene. Innmontert kjøkkenventilator med avtrekk gjennom ytterveggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger av plastrør med fordelingsskap montert på bad/wc/vaskerom. Overløp fra fordelingsskapet til gulv på våtrommet. Stoppekran for leiligheten i fordelingsskapet. Innvendige avløpsledninger av plastrør. 120 l. varmtvannsbereder montert i kjøkkeninnredningen. Strømtilkobling ved støpsel i stikkontakt, overløp fra berederen ført til avløp i kjøkkenbenken. I boden på loft er det lagt opp vann og avløp for klosett, samt montert plastsluk i gulv. Mekanisk avtrekk på kjøkken ved ventilator, elektrisk avtrekksvifte på bad/wc/vaskerom, ellers naturlig avtrekk og ventilasjon gjennom ventiler og med muligheter for åpning av dører og vinduer. Varme i gulv med termostater på stue, bad/wc/vaskerom og i entre, panelovn

på stue/kjøkken i 2. etasje og på soverom og loftsstue på loft. Innlagt kabel-tv og bredbånd internett fra Signal/Altibox i leiligheten. Sikringsfordeling med sikringsautomater montert i entre. 50 A overbelastningsvern, 1x20 A kurs, 4x16 A kurser, 3x10 A kurser og ringetrafo. En 16 A kurs er i reserve. Det elektriske anlegget i leiligheten er utført som skjult installasjon. Røykvarsler montert på stue/kjøkken i 2. etasje og på loftsstuen. 6 kg. brannslukningsapparat plassert på soverom i 2. etasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn av grus. Bygningen fundamentert med såle av betong på grus og ringmurer av betong. Tilnærmet flatt tomteareal beplantet med enkelte trær. Innkjørsel fra Skolegata pålagt grus og subbus, fortau langs siden mot Skjervgata pålagt asfalt. Innkjørselen felles med eiendommen i Skolegata 3. Utvendige vann- og avløpsrør av plast fra byggeår. Borettslaget er tilkoblet kommunale vann- og avløpsanlegg via private stikkledninger.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG3 og TG 2.

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

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - loft

Trebjelkelag mellom etasjene i leiligheten. Målt 20 mm. høydeforskjeller på soverom på loft, målingene foretatt over hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv

Fliser lang på gulv. Målt 15 mm. fall til sluken, målt fra topp slukrist til flis ved dørstokken. Oppvarming ved elektriske varmekabler med termostat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv under dusjkabinettet. Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

Taktekking av profilerte stålplater type Decra. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Mye mosedannelse på taktekkingen, spesielt på siden mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Mose på taktekkingen bør fjernes og taktekkingen rengjøres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk isolert med 15 cm. mineralull og utvendig kledd med stående bordkledning. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Skader på enkelte bordkledningsbord.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Musesperre/lusinger bør monteres. Skadde bordkledningsbord bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Oppsaddlet trekonstruksjon i tak av prefabrikkerte takstoler, pålagt undertak av Brettex.

Adkomst til kaldloftet via luke med stige i himlingen på soverom på loft. Bjelkelaget mot kaldloftet isolert med 20 cm. mineralull. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Drager under mønet på kaldloftet oppbygd av 2 stk. 2"x8" trebjelker har løstnet fra møne.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Borettslaget bør foreta utbedring av drager på kaldloftet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Dører

Malt overflater på inngangsdøren til leiligheten, glasspartier med 2-lags glass.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utvendig bruksslitasje på inngangsdøren.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 16 m² mot sør i 2.etasje. 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.

Mye malingsavflassing på håndlist og rekkverk. Det er ikke montert membran eller plater under terrassen.

Konsekvens/tiltak

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

Overflatebehandling av dekke og rekkverk bør gjennomføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Utvendige trapper

Felles utvendig trapp for leilighetene i 2.etasje. Malt tretrapp med strekkmetall i

trinnene. Noe malingsslitasje på rekkverket. Bygningsdelen er en del av byggets

felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sterk malingsavflassing på håndlist og rekkverk i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflatebehandling bør utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Radon

Det er ikke utført radonmålinger i boligen. Eiendommen ligger i et område med aktsomhetsgrad 1 (moderat til lav) i følge radonkart utarbeidet av NGU, det vil si at forventet forekomst av radon er lav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Innvendige trapper

Lakkert tretrapp mellom etasjene. Håndlist montert på en side i trapperommet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er betydelig knirk i trapp.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Slitasjeskader og hakk i trinnene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Innmontert 1 dusjkabinett, 1 klosett, 1 servant og opplegg for vaskemaskin.

Baderomsinnredning i laminat utførelse og speil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Hakk i fronten på servanten.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i laminat utførelse med profilert heltre eik fronter. Laminat

benkeplater. Fliser på vegger over benkeplatene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Oppsprekking i skjøter på gulv på kjøkken. Mindre bruksskader på enkelte fronter på innredningen. Sockelfrontene demontert på deler av innredningen (eier har frontene liggende).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Innvendige vannledninger av plastrør med fordelingsskap montert på bad/wc/vaskerom. Overløp fra fordelingsskapet til gulv på våtrommet. Stoppekran for leiligheten i fordelingsskapet.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Det mangler kursfortegnelse i fordelingsskapet (dårlig skrift på vannledningene).

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkursene i fordelingsskapet bør merkes bedre.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Innvendige avløpsledninger av plastrør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Etter opplysninger fra eier er det "klokking" i avløpsrørene ved tapping på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kontroll av avløpsrørene i leilighetene bør foretas av rørlegger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

120 l. varmtvannsbereder montert i kjøkkeninnredningen.

Strømtilkobling ved støpsel i stikkontakt, overløp fra berederen ført til avløp i kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Sikringsfordeling med sikringsautomater montert i entre. 50 A overbelastningsvern, 1x20 A kurs, 4x16 A kurser, 3x10 A kurser og ringetrafo. En 16 A kurs er i reserve. Det elektriske anlegget i leiligheten er utført som skjult installasjon. 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.

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

el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2006 i forbindelse med ferdigstilling av leiligheten.

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja Det foreligger ikke samsvarserklæringer fra installasjon i 2006. Eksisterer det samsvarserklæring? Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja Med utgangspunkt i anleggets alder, manglende dokumentasjon på anlegget og at det ikke har vært utført el.tilsyn eller el.kontroll bør det gjennomføres en utvidet kontroll på anlegget.

Generell kommentar

Løs bryter på kjøkkenet

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Terrengforhold

Tilnærmet flatt tomteareal beplantet med enkelte trær. Innkjørsel fra Skolegata pålagt grus og subbus, fortau langs siden mot Skjervgata pålagt asfalt. Innkjørselen felles med eiendommen i Skolegata 3. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Dårlig fall (tilnærmet flatt) på terreng rundt bygningen, stående vann i innkjørselen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør av plast fra byggeår. Borettslaget er tilkoblet kommunale vann- og avløpsanlegg via private stikkledninger.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vannledningen inn til bygningen har ved flere anledninger frosset i carporten og i kjelleren under gammel bygning i Skolegata 1 B.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Etter opplysninger fra borettslaget er det blitt foretatt tilleggsisolering på utvendig vannledning i carporten og på vannledningen i kjelleren.

Det er i midlertidig usikkert om de arbeidene som er utført er tilstrekkelige.

Forhold som har fått TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av metall. Faste stigtrinn og feieplattform montert på taket, heldekkende beslag på pipene over tak.

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Overflater - kjøkken

Vinylklikkebelegg på gulv, vinyltapet og miljøstrie på veggene, plankett i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

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

Mye oppsprekking i skjøter og skade på belegg, enkelte mindre bruksskader på tapet og litt oppsprekking langs gulv- og taklister. Skaden på gulvet ble forårsaket av vannlekkasje fra varmtvannsberederen i 2020/2021 etter opplysninger fra eier. Det er foretatt fuktsøk på gulv på kjøkken og stue. Under fuktsøken fikk vi samme utslag på berørt område på kjøkken og uberørt område på stue (fuktutslag på gul sektor).

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør påregnes utskifting av belegget på kjøkken.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjene. Målt 32 mm. høydeforskjeller på gulv på stue/kjøkken.

Målingene foretatt over hele rommene.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Knirk i gulv på kjøkken og soverom.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under.

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

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

Røykvarsler montert på stue/kjøkken i 2. etasje og på loftsstuen. 6 kg.

brannslukningsapparat plassert på soverom i 2. etasje.

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

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja
Brannslukningsapparatet er produsert i 2006. Brannslukningsapparatet bør skiftes ut, samt et apparat bør også monteres på loft.

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

4. Er det skader på røykvarslere? Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

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.

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt kabel-tv og bredbånd internett fra Signal/Altibox i leiligheten.

Parkering

Carport

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP0001596061

Radonmåling

Det er ikke utført radonmålinger i boligen. Eiendommen ligger i et område med aktsomhetsgrad 1 (moderat til lav) i følge radonkart utarbeidet av NGU, det vil si at forventet forekomst av radon er lav.

Diverse

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

NB! Bildene som er benyttet i prospekt er siden kjøper kjøpte boligen i 2019. Kan være noe slitasje siden da.

Energi

Oppvarming

Varme i gulv med termostater på stue, bad/wc/vaskerom og i entre, panelovn på stue/kjøkken i 2.etasje og på soverom og loftsstue på loft.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 550 000

Info kommunale avgifter

Eiendomsskatten til kommunen inngår i de månedlige felleskostnadene.

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

De månedlige felleskostnadene for andel nr. 4 utgjør kr. 13.532,- pr.mnd, og omfatter renter ande med kr. 5.960,- pr.mnd. og felleskostnader med kr. 7.572,- pr.mnd.

Fellesutgiftene omfatter avgifter for kabel-TV og bredbånd internett, kommunale avgifter, renovasjon, bygningsforsikring, forretningsførsel, avsetninger utvendig vedlikehold, snørydding, honorarer, kontingenter, samt diverse driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 13 532

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2027 utgjøre ca kr 1 092,00

Andel Fellesgjeld

Kr 1 222 500

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Avdrag Fellesgjeld

Kr 5 960

Rentekost. fellesgjeld

Kr 5 960

Andel fellesformue

Kr 86 087

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Centrum Borettslag Mosjøen

Organisasjonsnummer

919451416

Andelsnummer

4

Om borettslaget

Bebyggelsen på eiendommen består av 5 leiligheter organisert som borettslag, fordelt på to bygninger. 4 carporter i 1.etasje. Boligbygget mot Skolegata opprinnelig oppført i ca. 1938 i følge tidligere takst over samme eiendom, ombygget og påbygget i 1948. Rehabiliteringsarbeider også utført i 1982 og 1986 på bygningen.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12135528658, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 03.04.2025: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 70

Saldo per 03.04.2025: 5 570 000

Andel av saldo: 1 222 500

Neste termin: 30.06.2025Neste avdrag: 30.12.2027 (siste termin 31.12.2059)

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Ved salg har andelshavere i Centrum Borettslag og medlemmer i Helgeland Boligbyggelag forkjøpsrett.

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt iht. sameiet/borettslagets husordensregler, dyrehold må evt søkes om.

Forretningsfører

Forretningsfører

Helgeland Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 103, bruksnummer 701 i Vefsn kommune. Andelsnr. 4 i Centrum Borettslag Mosjøen med orgnr. 919451416

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1824/103/701:

25.05.1938 - Dokumentnr: 842 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA UKJENT HOVEDBRUK

11.10.2005 - Dokumentnr: 4352 - Målebrev

Ferdigattest/brukstillatelse

Foreligger ikke ferdigattest.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig adkomst.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert område med formål bolig/forretning/kontor bevertning, reguleringsplan Mosjøen sentrum - Nerbyen datert 23.11.2009. Bebyggelsen i Skolegt. 1 B er angitt med et bevaringsformål. Bestemmelsene finnes i reguleringsplanens §11.

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.

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.

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

1 550 000 (Prisantydning)

1 222 500 (Andel av fellesgjeld)

2 772 500 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 240 (Omkostninger totalt)

9 140 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 940 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 773 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 781 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 784 440 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 240

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke

tilretteleggingsgebyr kr 5 900,- oppgjørshonorar kr 5 500,- og visninger per stk., kr. 1500,- utover to stk gratis. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 19 040,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, utlegg opplysninger forretningsfører avg. pliktig, tilstandsrapport og grunnboksrapport. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle utlegg samt kr. 15.000,- for utført arbeid. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Merete Solvang

Eiendomsmegler MNEF, Fagansvarlig

merete.solvang@aktiv.no

Tlf: 900 14 327

Solvang & Aanes AS, Strandgata 12-16

8656 Mosjøen

Tlf: 751 77 770

Salgsoppgavedato

04.04.2025



Skolegata 1a



Lys og koselig leilighet som ligger i 2. etg og går over to plan



Vinduer i begge ender gir gjennomgående lys i leiligheten



Vinylklikkebelegg på stue/kjøkken, fliser på bad/wc/vaskerom, laminatgulv i entre, vinylbelegg i boden, ellers parkettgulv i de øvrige rommene i leiligheten.



Kjøkkeninnredning i laminat utførelse med profilert heltre eik fronter.
Laminat benkeplater. Fliser på vegger over benkeplatene. Soverom 1 til venstre.



Soverom 1, ved siden av kjøkkenet. Her er det plass for dobbeltseng og nattbord



Kjøkken



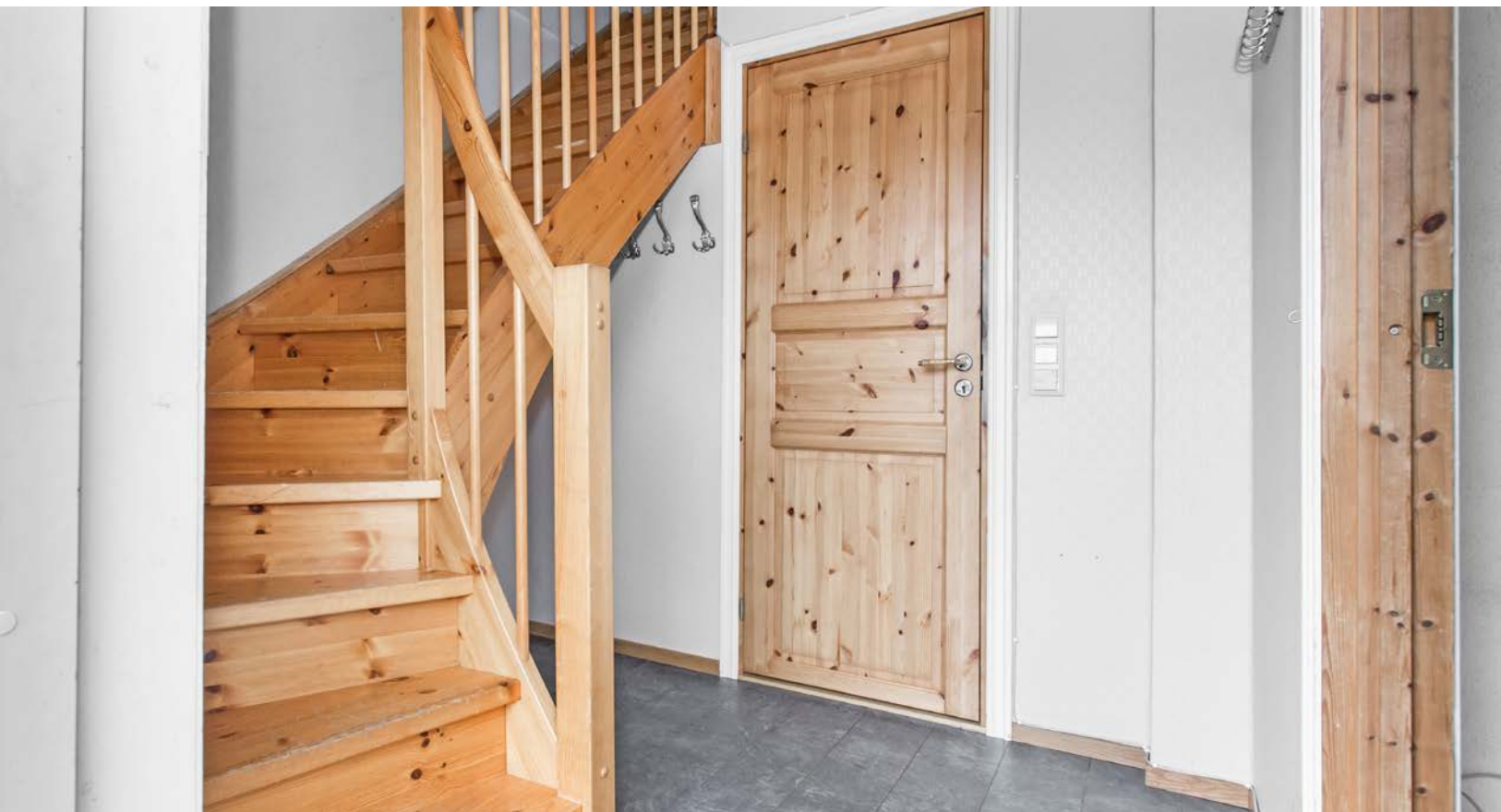
Kjøkken



God arbeidsplass og utsikt mot Sjøsidan senter fra kjøkkenvinduet. Kort vei til matbutikk om du har glemt noen ingredienser til dagens middag



Varme i gulv på bad/wc, stue og gang i 2.etasje. Innmontert 1 dusjkabinett, 1 klosett, 1 servant og opplegg for vaskemaskin.



Trappegang



I boden på loft er det lagt opp vann og avløp for klosett, samt montert plastsluk i gulv.



Soverom 2



Loftstue, passer som TV-Stue eller hjemmekontor. Soverom nr. 2 til høyre



Fasade



Fasade og carport. Felles utvendig trapp for leilighetene i 2.etasje.



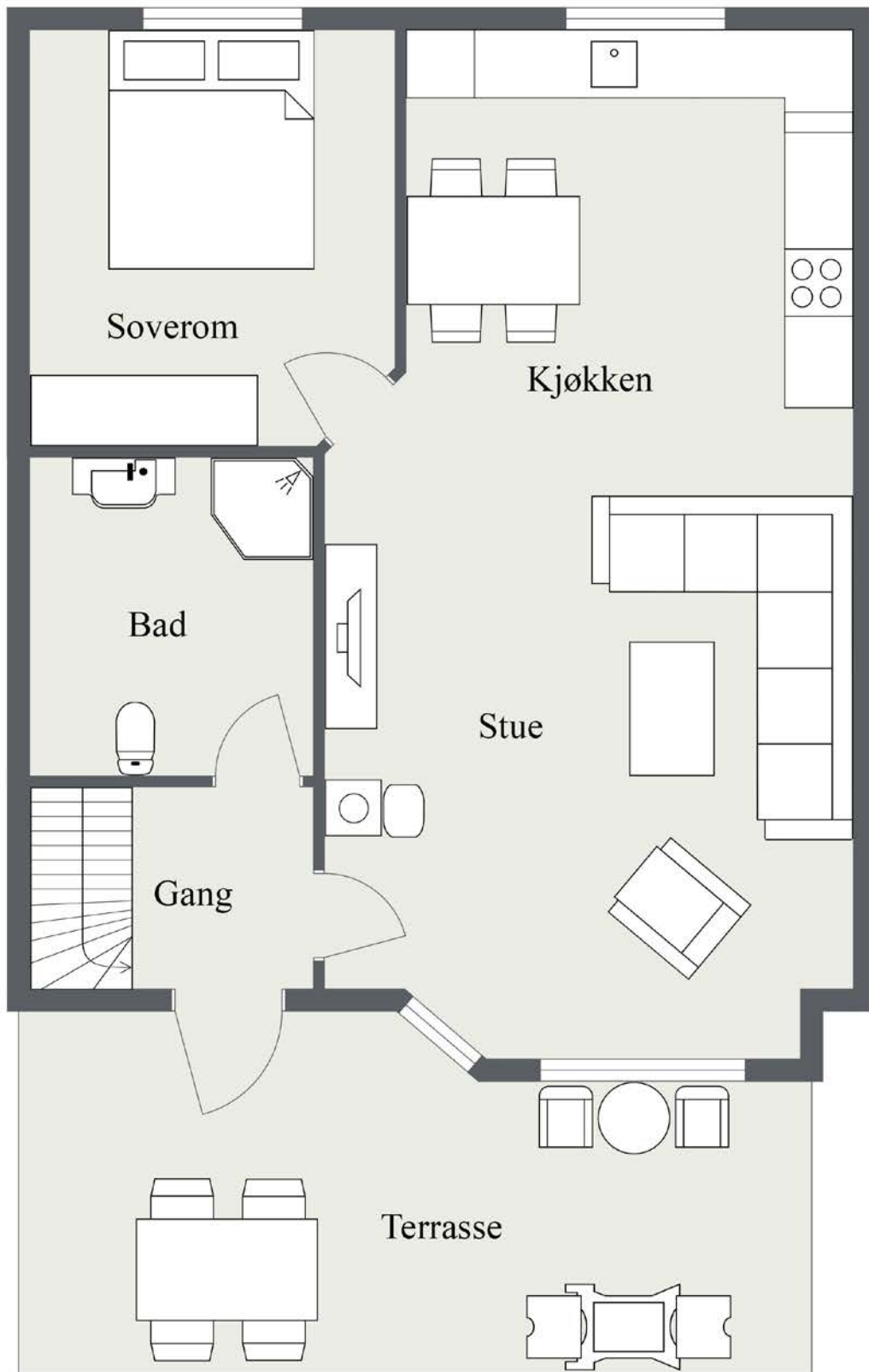
Terrasse på ca. 16 m² mot sør på inngangssiden

2.etg. 3D Plan



Plantegning er ikke målbar, avvik kan forekomme. Möblering er tegnet inn som illustrasjon og er ikke basert på nåværende innredning.

2.etg. 2D Plan

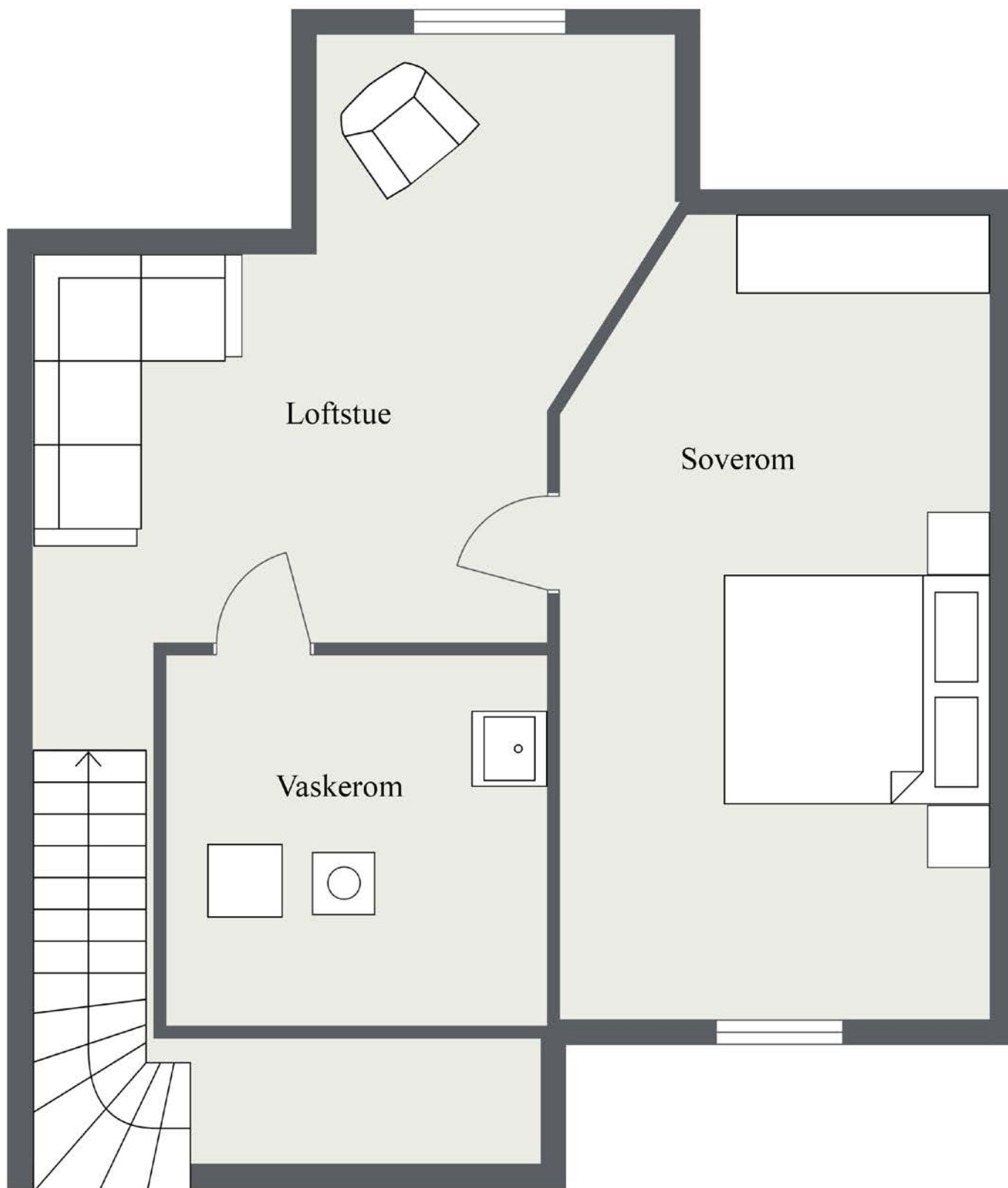


Loftetg. 3D Plan



Plantegning er ikke målbar, avvik kan forekomme. Möblering er tegnet inn som illustrasjon og er ikke basert på nåværende innredning.

Loftetg. 2D Plan



Plantegning er ikke målbar, avvik kan forekomme. Møblering er

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Skolegata 1 A, 8656 MOSJØEN

 VEFSN kommune

 gnr. 103, bnr. 701

 Andelsnummer 4

Markedsverdi

1 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 13.09.2024

Rapportdato: 15.11.2024

Oppdragsnr.: 15150-1282

Referansenummer: PC8937

Autorisert foretak: Mosjøen og Omegn Boligbyggelag

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Helgeland Boligbyggelag

Mosjøen og Omegn Boligbyggelag (MBBL) er en serviceorganisasjon for sine medlemmer og tilsluttede 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 tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Rapportansvarlig

Terje Luktavalli
Uavhengig Takstingeniør
tl@helgelandbbl.no
900 14 764



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg 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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med normal standard ut fra byggeår og normalt vedlikeholdt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Oppsadet trekonstruksjon i tak av prefabrikkerte takstoler, pålagt undertak av Brettex. Takteking av profilerte stålplater type Decra. Takrenner og nedløpsrør av metall. Faste stigtrinn og feieplattform montert på taket, heldekkende beslag på pipene over tak. Yttervegger av bindingsverk isolert med 15 cm. mineralull og utvendig kledd med stående bordkledning. Malte trevinduer med 2-lags glass, utvendige påhengssprosser på vindu på stue og soverom. Takvindu med 2-lags glass på soverom på loft. Malt overflater på inngangsdøren til leiligheten, glasspartier med 2-lags glass. Terrasse på ca. 16 m² mot sør i 2.etasje. Felles utvendig trapp for leilighetene i 2.etasje. Malt tretrapp med strekkmetall i trinnene. Noe malingsslitasje på rekkverket.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Vinylklikkebelegg på stue/kjøkken, fliser på bad/wc/vaskerom, laminatgulv i entre, vinylbelegg i boden, ellers parkettgulv i de øvrige rommene i leiligheten. På veggene lagt malt glassfiberstrie, miljøstrie og fliser. Plankett i himlingene på stue/kjøkken, malte himlingsplater på soverom i 2.etasje, sparklet og malt himling på bad/wc/vaskerom, ellers panel i himlingene i de øvrige rommene i leiligheten. Innvendige dører i leiligheten av furu fyllingsdører. Garderobeskap på soverom i 2.etasje og på soverom på loft. Lakkert tretrapp mellom etasjene. Håndlist montert på en side i trapperommet. Elementpipe pusset og malt i 2.etasje og pålagt fliser på loft. Vedovn på stue, glassplate på gulv under ovnen. Trebjelkelag mellom etasjene. Målt 32 mm. høydeforskjeller på gulv på stue/kjøkken. Målingene foretatt over hele rommene. Trebjelkelag mellom etasjene i leiligheten. Målt 20 mm. høydeforskjeller på soverom på loft, målingene foretatt over hele rommet. Det er ikke utført radonmålinger i boligen. Eiendommen ligger i et område med aktsomhetsgrad 1 (moderat til lav) i følge radonkart utarbeidet av NGU, det vil si at forventet forekomst av radon er lav.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom

Bad/wc/vaskerom innredet i forbindelse med ferdigstillelse av leiligheten i 2006. Fliser på veggene, sparklet og malte gipsplater i himlingen. Litt oppsprekking på vegger i overgang mot himlingen. Fliser lang på gulv. Målt 15 mm. fall til sluken, målt fra topp slukrist til flis ved dørstokken. Oppvarming ved elektriske varmekabler med termostat. Plasts luk i gulv under dusjkabinettet. Smøremembran med ukjent utførelse. Innmontert 1 dusjkabinett, 1 klosett, 1 servant og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning i laminat utførelse og speil. Elektrisk avtrekksvifte montert i himlingen, luftespalte under døren til rommet.

Hulltaking foretatt i skillevegg mellom bad/wc/vaskerom og soverom. Fuktmåling foretatt ved hjelp av Protimeter MMS2 med pigger. Under fuktmålinger i bunnsvillen i skilleveggen ble det ikke utslag på fukt på måleinstrumentet (måleinstrumentet starter målingene fra 7,8 vektprosent fukt).

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i laminat utførelse med profilert heltre eik fronter. Laminat benkeplater. Fliser på vegger over benkeplatene. Innmontert kjøkkenventilator med avtrekk gjennom ytterveggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger av plastrør med fordelingsskap montert på bad/wc/vaskerom. Overløp fra fordelingsskapet til gulv på våtrommet. Stoppekran for leiligheten i fordelingsskapet.

Innvendige avløpsledninger av plastrør. 120 l. varmtvannsbereder montert i kjøkkeninnredningen. Strømtilkobling ved støpsel i stikkontakt, overløp fra berederen ført til avløp i kjøkkenbenken. I boden på loft er det lagt opp vann og avløp for klosett, samt montert plastsluk i gulv.

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

Varmer i gulv med termostater på stue, bad/wc/vaskerom og i entre, panelovn på stue/kjøkken i 2.etasje og på soverom og loftsstue på loft. Innlagt kabel-tv og bredbånd internett fra Signal/Altibox i leiligheten.

Sikringsfordeling med sikringsautomater montert i entre. 50 A overbelastningsvern, 1x20 A kurs, 4x16 A kurser, 3x10 A kurser og ringetrafo. En 16 A kurs er i reserve. Det elektriske anlegget i leiligheten er utført som skjult installasjon.

Røykvarsler montert på stue/kjøkken i 2.etasje og på loftsstuen. 6 kg. brannslukningsapparat plassert på soverom i 2.etasje.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn av grus. Bygningen fundamentert med såle av betong på grus og ringmur av betong. Tilnærmet flatt tomteareal beplantet med enkelte trær. Innkjørsel fra Skolegata pålagt grus og subbus, fortau langs siden mot Skjervgata pålagt asfalt. Innkjørselen felles med eiendommen i Skolegata 3.

Utvendige vann- og avløpsrør av plast fra byggeår. Borettslaget er tilkoblet kommunale vann- og avløpsanlegg via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	91 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	91 m ²
Totalpris	2 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Carport

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

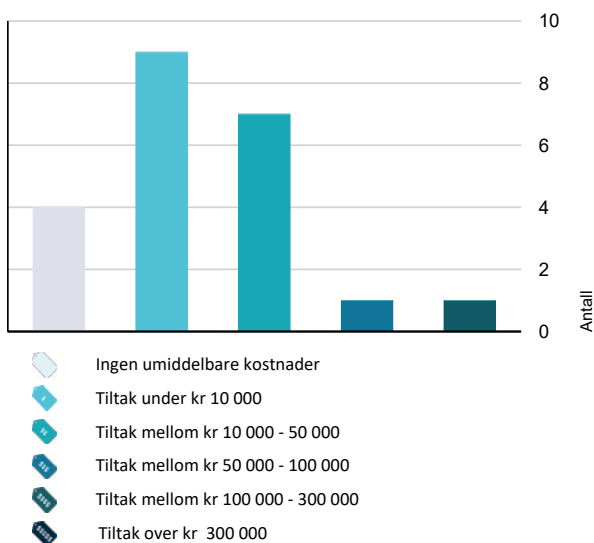
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - kjøkken [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - loft [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2006

Kommentar
Etter opplysninger i tidligere takst.

Anvendelse
Andelsleilighet

Standard
Normal standard ut fra byggeår.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av profilerte stålplater type Decra. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Mye mosedannelse på taktekkingen, spesielt på siden mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Mose på taktekkingen bør fjernes og taktekkingen rengjøres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Mose på tak.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av metall. Faste stigtrinn og feieplattform montert på taket, heldekkende beslag på pipene over tak. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk isolert med 15 cm. mineralull og utvendig kledd med stående bordkledning. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

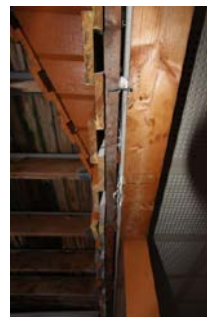
Skader på enkelte bordkledningsbord.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Musesperre/lusinger bør monteres. Skadde bordkledningsbord bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende musesperre

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Oppsadtet trekonstruksjon i tak av prefabrikkerte takstoler, pålagt undertak av Brettex. Adkomst til kaldloftet via luke med stige i himlingen på soverom på loft. Bjelkelaget mot kaldloftet isolert med 20 cm. mineralull. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Drager under mønet på kaldloftet oppbygd av 2 stk. 2"x8" trebjelker har løstnet fra møne.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Borettslaget bør foreta utbedring av drager på kaldloftet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Løs drager.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass, utvendige påhengssprosser på vindu på stue og soverom. Takvindu med 2-lags glass på soverom på loft. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

TG 2 Dører

Malt overflater på inngangsdøren til leiligheten, glasspartier med 2-lags glass. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utvendig bruksslitasje på inngangsdøren.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Inngangsdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 16 m² mot sør i 2. etasje. 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.

Mye malingsavflassing på håndlist og rekkverk. Det er ikke montert membran eller plater under terrassen.

Konsekvens/tiltak

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

Overflatebehandling av dekke og rekkverk bør gjennomføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrasse.

TG 2 Utvendige trapper

Felles utvendig trapp for leilighetene i 2. etasje. Malt tretrapp med strekkmetall i trinnene. Noe malingsslitasje på rekkverket. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sterk malingsavflassing på håndlist og rekkverk i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflatebehandling bør utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Utvendig trapp til 2.etasje.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Vinylklikkebelegg på stue/kjøkken, fliser på bad/wc/vaskerom, laminatgulv i entre, vinylbelegg i boden, ellers parkettgulv i de øvrige rommene i leiligheten. På veggene lagt malt glassfiberstrie, miljøstrie og fliser. Plankett i himlingene på stue/kjøkken, malte himlingsplater på soverom i 2.etasje, sparklet og malt himling på bad/wc/vaskerom, ellers panel i himlingene i de øvrige rommene i leiligheten.

Noe oppsprekking langs gulv- og taklister på soverom i 2.etasje og rommene på loft, bruksslitasje på tapet i trapperom, mindre bruksskader på laminatgulv på soverom og loftstue, oppsprekking i overgang mot himlingen på bad/wc/vaskerom, mindre bruksskade på belegget på bod..



Utsnitt av stue.



Soverom på loft.

TG 3 Overflater - kjøkken

Vinylklikkebelegg på gulv, vinyltapet og miljøstrie på veggene, plankett i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Mye oppsprekking i skjøter og skade på belegget, enkelte mindre bruksskader på tapet og litt oppsprekking langs gulv- og taklister. Skaden på gulvet ble forårsaket av vannlekkasje fra varmtvannsberederen i 2020/2021 etter opplysninger fra eier. Det er foretatt fuktsøk på gulv på kjøkken og stue. Under fuktsøken fikk vi samme utslag på berørt område på kjøkken og uberørt område på stue (fuktutslag på gul sektor).

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør påregnes utskifting av belegget på kjøkken.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skader på gulv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - loft

Trebjelkelag mellom etasjene i leiligheten. Målt 20 mm. høydeforskjeller på soverom på loft, målingene foretatt over hele rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjene. Målt 32 mm. høydeforskjeller på gulv på stue/kjøkken. Målingene foretatt over hele rommene.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Knirk i gulv på kjøkken og soverom.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

Det er ikke utført radonmålinger i boligen. Eiendommen ligger i et område med aktsomhetsgrad 1 (moderat til lav) i følge radonkart utarbeidet av NGU, det vil si at forventet forekomst av radon er lav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe pusset og malt i 2. etasje og pålagt fliser på loft. Vedovn på stue, glassplate på gulv under ovnen.



Vedovn på stue.

! TG 2 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp mellom etasjene. Håndlist montert på en side i trapperommet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er betydelig knirk i trapp.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Slitasjeskader og hakk i trinnene.

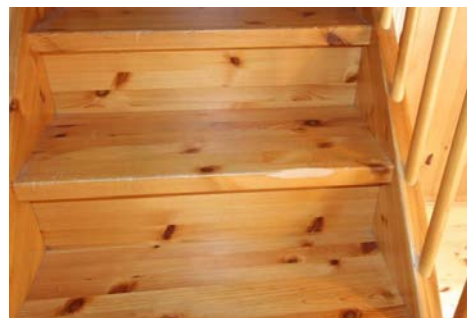
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp loft.



Skade i trinn.



Trapp 2.etasje.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i leiligheten av furu fyllingsdører.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverom i 2. etasje og på soverom på loft.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Bad/wc/vaskerom innredet i forbindelse med ferdigstillelse av leiligheten i 2006.



Bad/wc/vaskerom.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene, sparklet og malte gipsplater i himlingen. Litt oppsprekking på vegger i overgang mot himlingen.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser lang på gulv. Målt 15 mm. fall til sluken, målt fra topp slukrist til flis ved dørstokken. Oppvarming ved elektriske varmekabler med termostat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv under dusjkabinettet. Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk ved dusjkabinettet.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innmontert 1 dusjkabinett, 1 klosett, 1 servant og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning i laminat utførelse og speil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Hakk i fronten på servanten.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte montert i himlingen, luftespalte under døren til rommet.



Avtrekksvifte i himlingen.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking foretatt i skillevegg mellom bad/wc/vaskerom og soverom. Fuktmåling foretatt ved hjelp av Protimeter MMS2 med pigger. Under fuktmålinger i bunnsvillen i skilleveggen ble det ikke utslag på fukt på måleinstrumentet (måleinstrumentet starter målingene fra 7,8 vektprosent fukt).



Fuktmåling.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i laminat utførelse med profilert heltre eik fronter. Laminat benkeplater. Fliser på vegger over benkeplatene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Oppsprekking i skjøter på gulv på kjøkken. Mindre bruksskader på enkelte fronter på innredningen. Sokkelfrontene demontert på deler av innredningen (eier har frontene liggende).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkken.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Innmontert kjøkkenventilator med avtrekk gjennom ytterveggen.



Ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger av plastrør med fordelingsskap montert på bad/wc/vaskerom. Overløp fra fordelingsskapet til gulv på våtrommet. Stoppekran for leiligheten i fordelingsskapet.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det mangler kursfortegnelse i fordelingsskapet (dårlig skrift på vannledningene).

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkursene i fordelingsskapet bør merkes bedre.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fordelingsskap.

TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsledninger av plastrør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Etter opplysninger fra eier er det "klokking" i avløpsrørene ved tapping på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kontroll av avløpsrørene i leilighetene bør foretas av rørlegger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Ventilasjon

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

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

I boden på loft er det lagt opp vann og avløp for klosett, samt montert plastsluk i gulv. Åpent avløp i boden bør tettes/blendes.

! TG 2 Varmtvannstank

120 l. varmtvannsbereder montert i kjøkkeninnredningen. Strømtilkobling ved støpsel i stikkontakt, overløp fra berederen ført til avløp i kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannsbereder.

! TG 1 Andre installasjoner

Varmer i gulv med termostater på stue, bad/wc/vaskerom og i entre, panelovn på stue/kjøkken i 2. etasje og på soverom og loftstue på loft. Innlagt kabel-tv og bredbånd internett fra Signal/Altibox i leiligheten.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 entre. 50 A overbelastningsvern, 1x20 A kurs, 4x16 A kurser, 3x10 A kurser og ringetrafo. En 16 A kurs er i reserve. Det elektriske anlegget i leiligheten er utført som skjult installasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2006 I forbindelse med ferdigstilling av leiligheten.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det foreligger ikke samsvarserklæringer fra installasjon i 2006.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Med utgangspunkt i anleggets alder, manglende dokumentasjon på anlegget og at det ikke har vært utført el.tilsyn eller el.kontroll bør det gjennomføres en utvidet kontroll på anlegget.

Generell kommentar

Løs bryter på kjøkkenet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsfordeling.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler montert på stue/kjøkken i 2. etasje og på loftsstuen. 6 kg. brannslukningsapparat plassert på soverom i 2. etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukningsapparatet er produsert i 2006. Brannslukningsapparatet bør skiftes ut, samt et apparat bør også

monteres på loft.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen fundamentert med søle av betong på grus og ringmur av betong. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flatt tomteareal beplantet med enkelte trær. Innkjørsel fra Skolegata pålagt grus og subbus, fortau langs siden mot Skjervgata pålagt asfalt. Innkjørselen felles med eiendommen i Skolegata 3. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Dårlig fall (tilnærmet flatt) på terreng rundt bygningen, stående vann i innkjørselen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør av plast fra byggeår. Borettslaget er tilkoblet kommunale vann- og avløpsanlegg via private stikkledninger. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vannledningen inn til bygningen har ved flere anledninger frosset i carporten og i kjelleren under gammel bygning i Skolegata 1 B.

Tilstandsrapport

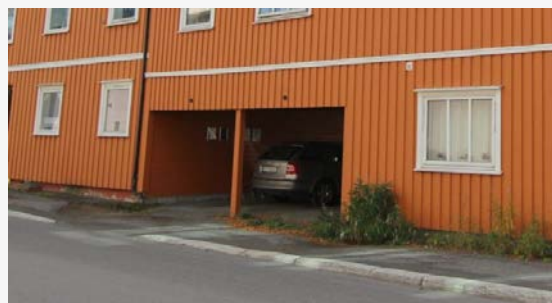
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Etter opplysninger fra borettslaget er det blitt foretatt tilleggisolering på utvendig vannledning i carporten og på vannledningen i kjelleren. Det er i midlertidig usikkert om de arbeidene som er utført er tilstrekkelige.

Bygninger på eiendommen

Carport

**Anvendelse**

Parkering

Byggeår

2006

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Kommentar

Etter opplysninger i tidligere takst.

Beskrivelse

4 carport plasser i 1.etasje under leiligheten i 2.etasje. Fundamentert med betongpilarer, bærende konstruksjon av søyler i tre og limtre dragere. Jordgulv i alle carportene. Himling i carportene av gipsplater. Åpen elektrisk installasjon med lys og stikkontakter.

Tresøylene i carportene ligger delvis under terreng noe som vil kunne medføre medføre råteskader på søylene.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

91 m²/91 m²

Boligbygg med flere boenheter : Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Entré, 2 Trapperom, Loftstue, Bod

Andre bygg: Carport

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 550 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig Kr 2 900 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.		Markedsverdi uten fradrag 2 850 000	
		Tillegg for andel fellesformue	+ 86 087
		Fradrag for andel felles gjeld	- 1 407 794
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>		Konklusjon markedsverdi	1 550 000

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 Skjervgata 45 ,8656 MOSJØEN 85 m² 2019 3 sov	29-05-2024	2 250 000	2 000 000	2 951 040	4 951 040	58 248
2 Skjervgata 35B ,8656 MOSJØEN 63 m² 2008 1 sov	19-03-2024	2 500 000	2 100 000	1 334 593	3 434 593	54 517
3 Skjervgata 45 ,8656 MOSJØEN 85 m² 2019 3 sov	27-04-2024	2 500 000	2 200 000	2 128 320	4 328 320	50 921
4 Tordenskjolds gate 2 ,8656 MOSJØEN 76 m² 2015 2 sov	15-02-2023	4 000 000	3 750 000		3 750 000	49 342
5 Skjervgata 35B ,8656 MOSJØEN 70 m² 2008 1 sov	23-03-2022	1 900 000	1 800 000	1 464 532	3 264 532	46 636
6 Skjervgata 35B ,8656 MOSJØEN 86 m² 2008 2 sov	18-03-2021	1 800 000	2 100 000	1 752 360	3 852 360	44 795
7 Skjervgata 35B ,8656 MOSJØEN 116 m² 2008 3 sov	01-07-2024	2 150 000	1 850 000	2 317 000	4 167 000	35 922
8 Skolegata 1A ,8656 MOSJØEN 83 m² 2006 2 sov	03-02-2021	990 000	1 055 000	1 247 500	2 302 500	27 741

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.	157 236
Vedlikeholdskostnader stipulert.	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	167 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 000 000
Tillegg for terrasser (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 500 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 620 000

Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Carport	Kr.	80 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 700 000

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.	180 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	180 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 900 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

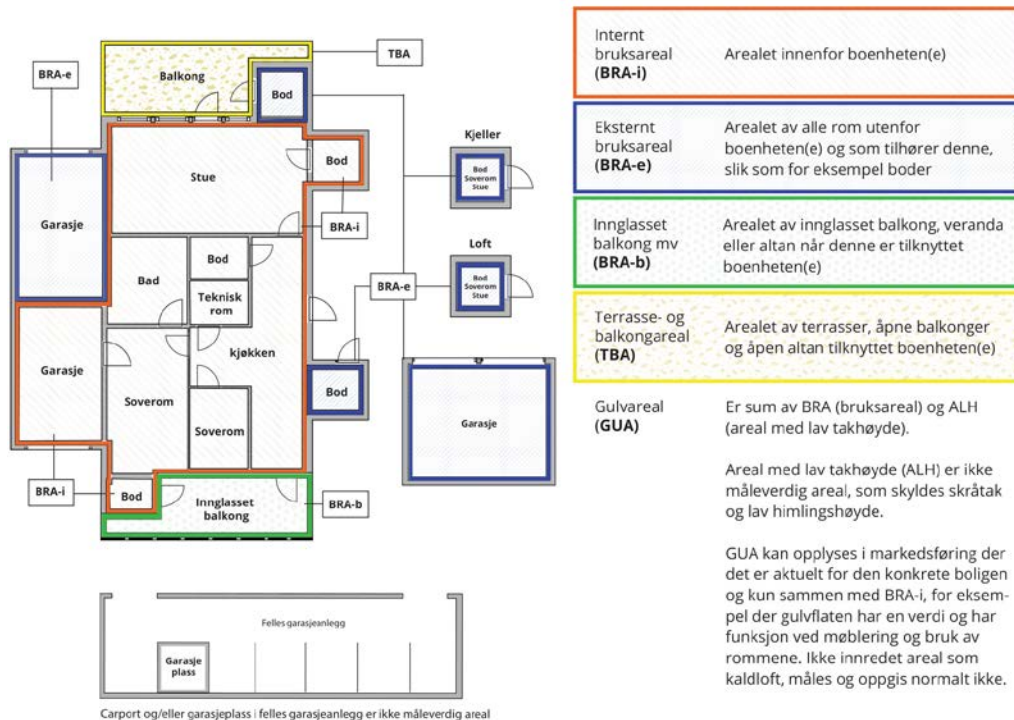
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	56			56	16		56
Loft	35			35		11	46
SUM	91				16	11	102
SUM BRA	91						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue/kjøkken , Soverom , Bad/wc/vaskerom , Entré , Trapperom		
Loft	Loftstue , Soverom , Trapperom , Bod		

Kommentar

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:

Carport

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Carport	

Kommentar

Etter bestemmelsene i NS3600:2023 skal carportens areal ikke måles eller tas med i tilstandsrapporten. Eier av andel nr. 4 i Centrum Borettslag har rett til bruk av en carport.

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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	86	5
Carport	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.9.2024	Terje Luktavassli	Takstingeniør
	Inger Jullumstrø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	701		0	590.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Skolegata 1 A							
Hjemmelshaver							
Centrum Borettslag Mosjøen							
Kommentar							
Fordelingsnøkkel: 92/364 = 0,2527472527. Andel av tomtearealet eksklusive gategrunn for andel nr. 4 utgjør ca. 85 m ² . Tomtearealet er et bergenet areal i følge matrikkelbrevet og er inklusive gategrunn med ca. 253 m ² oppgitt av Vefsn kommune.							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/CENTRUM BORETTSLAG MOSJØEN	919451416	H0202	Helgeland Boligbyggelag	Jullumstrø Inger

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende		Andel fellesformue	Andel fellesgjeld		
4	5 000	31.07.2017	86 087	31.12.2023	1 407 794	31.12.2023
Kommentar						
Opprinnelig innskudd er fra opprettingsåret i 2017. Andel formue og andel fellesgjeld er angitt pr. 31.12.2023. Felleskostnader: De månedlige felleskostnadene for andel nr. 4 utgjør kr. 13.103,- pr.mnd, og omfatter renter andel fellesgjeld med kr. 5.960,- pr.mnd. og fellesutgifter med kr. 7.143,- pr.mnd. Fellesutgiftene omfatter avgifter for kabel-TV og bredbånd internett, kommunale avgifter, renovasjon, bygningsforsikring, forretningsførsel, avsetninger utvendig vedlikehold, snørydding, honorarer, kontingenter, samt diverse driftskostnader. Fra 01.01.2025 vil de månedlige felleskostnadene øke til kr. 13.532,- pr.mnd.						

Årsregnskap

Regnskapsår	2023	Samlet aksjekapital:	25 000
Omløpsmidler:	389 604	Samlet innskuddskapital:	5 570 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 5 570 000
Disponible midler:	318 387	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	11 140 000

Kommentar
 Årsregnskapet for 2023 underskrevet av borettslagets styre 02.04.2024 og godkjent av lagets generalforsamling 23.04.2024.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleiligheten ligger i et borettslag på byflata med kort avstand til butikker, banker, drosjeholdeplass og busstopp. Ca 200 m. til videregående skole, ca. 500 m. til baneskole, ca. 1 km. til ungdomsskole og idrettsanlegg. utsikt mot Øyfjellet, 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 et regulert område med formål bolig/forretning/kontor bevertning, reguleringsplan Mosjøen sentrum - Nerbyen datert 23.11.2009. Bebyggelsen i Skolegt. 1 B er angitt med et bevaringsformål. Bestemmelsene finnes i reguleringsplanens §11.

Om tomten

Flatt tomteareal beplantet med enkelte trær. Innkjørsel fra Skolegata pålagt grus og subbus, fortau langs siden mot Skjervgata pålagt asfalt..

Tinglyste/andre forhold

Ingen servitutter registrert på andel nr. 4 i Centrum Borettslag eller på gnr. 103 bnr. 701 i følge ubekreftede grunnboksutskrifter ajour pr. 08.11.2024.

Konsesjonsplikt

Ingen konsesjonsplikt.

Forkjøpsrett

Ved salg har andelshavere i Centrum Borettslag og medlemmer i Helgeland Boligbyggelag forkjøpsrett.

Bebyggelsen

Bebyggelsen på eiendommen består av 5 leiligheter organisert som borettslag, fordelt på to bygninger. 4 carporter i 1.etasje. Boligbygget mot Skolegata opprinnelig oppført i ca. 1938 i følge tidligere takst over samme eiendom, ombygget og påbygget i 1948. Rehabiliteringsarbeider også utført i 1982 og 1986 på bygningen.

Andre forhold

Centrum Borettslag fikk i 2024 utarbeidet en vedlikeholdsplan for borettslagets vedlikeholdsansvar på lagets eiendom. Vedlikeholdsplanen skal være et verktøy for borettslagets styre til planlegging av fremtidige vedlikeholdsarbeider i laget, samt et hjelpemiddel for økonomisk planlegging de kommende årene.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Eiendomsskatten til kommunen inngår i de månedlige felleskostnadene.

År	Kommentar
2024	Ligningsverdien er ikke innhentet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
11 140 000	2017

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP1596061	Fullverdi		
Kommentar Forsikringspremien inngår i de månedlige felleskostnadene.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Årsregnskap	02.04.2024	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	8	Ja
Kvitt. fellesutgifter	08.11.2024	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	2	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Vedtekter	31.07.2017	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	9	Ja
Eier	13.09.2024		Ikke gjennomgått		Nei
Forsikringsavtale	08.11.2024	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	2	Nei
Grunnbokutskrift	08.11.2024	Ubekreftet utskrift av grunnboken for andel nr. 4 og gnr. 103 bnr. 701	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	11.11.2024	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	2	Ja
Forretningsfører	08.11.2024	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	22.01.2018	Mottatt fra eier.	Gjennomgått	1	Ja
Reguleringsplaner	23.11.2009	Innhentet fra Vefsn kommune.	Gjennomgått	11	Ja
Matrikelbrev	19.10.2018	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	7	Ja
Byggetillatelse	14.07.2005	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	2	Ja
Eltilsyn	12.11.2024	Mottatt fra Linea	Gjennomgått	1	Ja

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. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PC8937>

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

Resultatregnskap 2023 Centrum Borettslag Mosjøen

	Note	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		531 216	388 269	518 998	665 000
Salgsinntekter		434	170	0	0
Sum inntekter		531 650	388 439	518 998	665 000
Driftskostnader					
Styrehonorar		0	0	10 000	10 000
Arbeidsgiveravgift		0	0	510	510
Forretningsfjrrerhonorar		21 748	20 912	21 746	22 834
Andre forvaltningstjenester		0	3 769	0	0
Revisjonshonorar		4 089	3 894	4 200	4 410
Kontigent boligbyggelag		2 000	2 000	2 000	2 000
Vedlikehold	1	393	89 749	50 000	80 000
Snrydding/Plenklipping		25 213	13 750	15 000	30 000
Kabel-tv		40 729	41 468	41 768	41 768
Forsikring		30 695	28 955	30 690	32 286
Kommunale avgifter		62 349	55 597	58 723	65 457
Renovasjon		21 974	19 296	22 281	25 512
Andre driftsutgifter	2	0	0	10 000	10 000
Bank- og betalingsgebyr		2 146	2 225	2 500	2 500
Sum driftskostnader		211 335	281 615	269 419	327 277
Driftsresultat		320 315	106 824	249 579	337 723
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 233	0	0	0
Rentekostnad		266 361	139 510	240 159	326 685
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-265 128	-139 510	-240 159	-326 685
rsresultat		55 187	-32 686	9 420	11 038
Disponeringer					
Til annen egenkapital		55 187	-32 686	9 420	11 038

Balanse 2023 Centrum Borettslag Mosjøen

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger	7	11 140 000	11 140 000
Sum anleggsmidler		11 140 000	11 140 000
Omløpsmidler			
Kundefordringer		8 999	5 543
Periodiserte kostnader		32 289	41 287
Bankinnskudd		348 316	271 456
Sum omløpsmidler		389 604	318 286
Sum eiendeler		11 529 604	11 458 286
Egenkapital og Gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital		25 000	25 000
Annen egenkapital		293 387	238 200
Sum egenkapital	6	318 387	263 200
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån	3, 4	5 570 000	5 570 000
Borettsinnskudd	4, 5	5 570 000	5 570 000
Sum langsiktig gjeld		11 140 000	11 140 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		32 289	39 746
Pålypt renter		22 219	15 276
Forskuddsbet husleie		16 709	65
Sum kortsiktig gjeld		71 217	55 086
Sum egenkapital og gjeld		11 529 604	11 458 286
Pantstillelser	4	11 140 000	11 140 000

Sted: _____, dato: _____

John-Erik Wien Stene
Styreleder

Morten Forsjord
Styremedlem

Kent-Ove Blix Bogfjelldal
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 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Rep. og vedlikehold eiendom	393	89 749	50 000	80 000
Sum	393	89 749	50 000	80 000

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

Note 2 - Diverse Driftsutgifter

	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre kostnader	0	0	10 000	10 000
Sum	0	0	10 000	10 000

Note 3 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
L ³ nenummer:	12135528658
L ³ netype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	5.60 %
Beregnet innfridd:	06.11.2057
Opprinnelig lånebeløp:	5 570 000
L ³ nesaldo 01.01:	5 570 000
Avdrag i perioden:	0
L ³ nesaldo 31.12:	5 570 000
Saldo 5 år frem i tid:	5 492 903

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld låne 12135528658	1	1 247 500	1 247 500
	1	1 222 500	1 222 500
	1	1 095 000	1 095 000
	1	1 015 000	1 015 000
	1	990 000	990 000

Note 4 - Pantsillelser

		Regnskap 2023	Regnskap 2022
Pantelåne 1213.55.28658		5 570 000	5 570 000
Borettsinnskudd		5 570 000	5 570 000
Sum	5	11 140 000	11 140 000

Note 5 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Borettsinnskudd	5 570 000	5 570 000
Sum	5 570 000	5 570 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Andelskapital	25 000	25 000
Annen egenkapital/udekket tap pr 1.1	238 200	270 886
i rets resultat	55 187	-32 686
Sum egenkapital pr 31.12	318 387	263 200

Note 7 - Bygninger

	2023	2022
Bygninger	11 140 000	11 140 000
Sum	11 140 000	11 140 000

Bygninger, avskrivning

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

Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr. 01.01	263 200	295 886
B. Endringer i disponible midler:		
i rets resultat (se resultatregnskapet)	55 187	-32 686
B. i rets endring disponible midler	55 187	-32 686
C. Disponible midler	318 387	263 200
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	389 604	318 286
Kortsiktig gjeld	-71 217	-55 086
Disponible midler	318 387	263 200

Resultat og balanse med noter for Centrum Borettslag Mosjøen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Centrum Borettslag Mosjøen

Styreleder	John-Erik Wien Stene (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Morten Forsjord (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Kent-Ove Blix Bogfjelldal (sign.)	02.04.2024

For Mosjøen og Omegn BBL

Tone Lise Brubakk (sign.)	04.04.2024
---------------------------	------------



Til generalforsamlingen i Centrum borettslag Mosjøen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

PwC Mosjøen, 8. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Kristin By Farstad
Statsautorisert revisor

VEDTEKTER

for **CENTRUM BORETTSLAG** org nr 919 451 416

tilknyttet
Mosjøen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 31.07.2017.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i 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 5000,-

(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) Stat, fylkeskommune, kommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte, kan eie opp til tjue prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies etter 2-1 (3).

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i

rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for 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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre

felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter 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 to andre medlemmer og ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem 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) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare 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.

MÅLERBYTTE, SLUTTKONTROLL / SAMSVAR

Målernr.: 3911925	Dato: 22.01.18
-------------------	----------------

Installasjonen er utført i samsvar med forskrift om elektriske lavspenitanlegg. ¹ (se bakside)

Risikovurdering før jobb:	Ja	Nei
Har sikringsskapet feil / mangler som påvirker målerbyttet?		X
Er målersløyfe tørr / sprø (har feil tverrsnitt)?		X
Er OV innenfor målerens begrensning?	X	
Tiltak beskrives:		
Sluttkontroll for målermontasjen:	Ja	Nei
Tilkobling er dratt til med riktig moment?	X	
Er spenningsførende deler beskyttet etter IP2X eller bedre, og i.h.t. montasjeanvisning?	X	
Målersløyfe er byttet?		X
Antenne montert?	X	
Isolasjonsmåling / annet:		
Målerbytte er utført i samsvar med Fel, signer med fullt navn: ² (se bakside)		
Morten Danielsen		

- | | |
|---|---|
| ☐ Nettservice Ringerike, Hadeland og Drammen | ☐ Sinus Nesna AS |
| ☐ SMARTservice Norge AS | ☐ PowerTech Solutions AS |
| ☐ Sinus Brønnøysund AS | ☐ CNP |
| ☒ Sinus Mosjøen AS | |
| ☐ Sinus Sandnessjøen AS | |

Reguleringsbestemmelser for

MOSJØEN SENTRUM, NERBYEN

Planident 20091316

Tegningsnr. D 6, datert 23.11.2009

§ 1 - Formål

Bestemmelsene er et ledd i arbeidet med å oppfylle hoved målene for sentrumsprosjektet:

"Mosjøen utvikles til et regionsenter som

- blir et godt og attraktivt tyngdepunkt i kommunen og regionen.
- blir et godt og attraktivt nærmiljø for beboere og brukere i alle aldersgrupper."

Gjennom plan og bestemmelser ønsker vi å bedre kommunikasjonen mellom byggherre/konsulent og godkjenningsmyndighet, og bidra til

- samordning mellom offentlige og private interesser i bymiljøet.
- enklere behandling av byggesaker.
- bedre og mer bevisst lokal byggeskikk.
- videreutvikle kvaliteten i et bybilde preget av lang tids sammenhengende utvikling.
- et bybilde der gamle og nye hus kan berike hverandre gjensidig.
- økt forståelse for viktigheten av et trivelig utemiljø.

§ 2 - Avgrensning

a) Bestemmelsene gjelder for område vist på tegning nr. D 6, planident 20091316, datert 23.11.2009

I dette området kan arealet brukes til:

- Byggeområde; **B** (boliger)
- Byggeområde blandet formål; **F** (forretninger, kontor og bevertning)
- Byggeområde; **O** (offentlig)
- Byggeområde; **A** (allmennyttig forsamlingslokale)
- Byggeområde; **NST** (nettstasjon)
- Offentlige trafikkområder: kjøreveg, trafikkdeler/snøopplag, gangveg/torg/plass, parkeringsplass (**P-plass**) og transportterminal (**T**)
- Friområder; **P** (park, turveg og lekeplass)
- Fareområde; **NST** (trafo)
- Spesialområder; friluftsområde i sjø og vassdrag (**FSJ**), bygningsvern og bevaring av anlegg, park
- Fellesområder; felles avkjørsel (**FA**) og felles parkeringsplass (**FP**)
- Kombinert formål; **BFK/BFK1** (bolig, forretning og kontor)

- Kombinert formål; S/A (bolig, forretning, kontor, bevertning, allmenntilgjengelig og private møtelokaler)
 - Kombinert formål; S (bolig, forretning, kontor og bevertning)
- b) Følgende gjelder som retningsgivende tillegg til plan og bestemmelser:
- Mål for boligtetthet i sentrum (vedlegg til reguleringsbestemmelsene)
 - Grønn plan for Mosjøflata, vedtatt av kommunestyret den 19.06.91, sak 48/91.
 - Gatebruksplan for Mosjøen, vedtatt av kommunestyret den 19.06.91, sak 47/91.

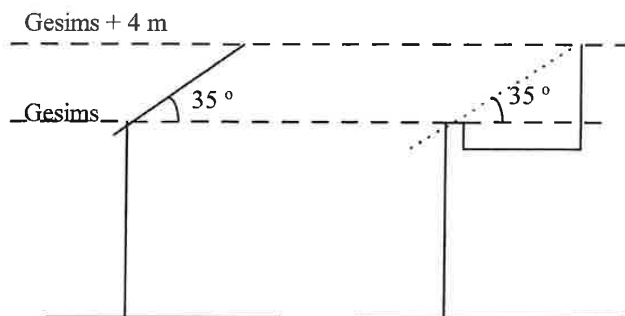
§ 3 - Krav til byggemelding

- 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. forstøtningsmur, 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) Prosjektets virkning i gatebildet skal dokumenteres. Til dette kreves som minimum fullstendige fasadeoppriss der nabobygninger er tatt med - evt. også perspektiv, fotomontasje, modell e.l.. Mindre byggeprosjekter kan unntas fra dette kravet.
- d) Prosjekter med brutto areal over 2000 m² skal behandles som detaljreguleringsplan. Bygningsmyndighetene kan kreve at detaljreguleringsplanen også skal ta med tilgrensende arealer.

§ 4 - Byggeområder - generelle bestemmelser

- a) Byggehøyder **H** i plankartet er maksimal tillatt gesimshøyde. Større byggehøyde kan godtas innenfor en tenkt takvinkel på 35 grader, men skal ikke gå mer enn 4 m over gesimshøyde mot gate. Takform bør tilpasses strøkets karakter. Gesimshøyde under 4 m tillates ikke. Byggehøyder **HB** i plankartet er maksimal tillatt gesimshøyde i byggegrense.

Eksempler på tillatt byggehøyde og takform:



- b) Bebyggd areal bør ikke overstige 80 % av netto tomteareal.

Kommentarer:

For boligområder: Max. 50 %, jfr. § 6. De forøvrig plan- og bygningslovens § 69 med vedtekt.

- c) For bygning som får en vesentlig plass i bybildet - på grunn av størrelse, plassering eller funksjon - må det legges særlig vekt på kravet til utforming.

Retningslinje:

Bygningsmyndighetene har etter loven et allment ansvar for at bebyggelsen oppfyller "rimelige skjønnhetskrav", jfr. plan- og bygningslovens § 74. Det er nødvendig å vie dette kravet særskilt oppmerksomhet for bygninger som

- *skiller seg ut i størrelse*
- *ligger nær vernet eller verneverdig bebyggelse*
- *plasseres som avslutning på gateløp, avgrensning av viktig byrom eller ved viktig knutepunkt*
- *har en viktig funksjon i lokalsamfunnet.*

- d) Nybygg/tilbygg skal oppføres i byggelinje mot gate, evt. formålsgrense der ikke egen byggegrense er vist. Baldakin o.l. kan tillates utenfor byggegrense.

- e) Bygning vist med tykk strek i omrisset regnes som verneverdig, og bør bevares.

- f) Adkomst, varetransport og av- og pålessing skal løses slik at krav til trafiksikkerhet blir ivaretatt, og ferdsel på offentlig trafikkområder ikke blir hindret.

Retningslinje:

Funksjonen kan løses innenfor den enkelte eiendom, eller felles for flere eiendommer i samme kvartal. Se også vedtekt til plan- og bygningslovens § 69 nr.3.

- g) Eksisterende trær skal bevares så langt dette er praktisk mulig. Dersom trær må fjernes, bør de erstattes ved nyplanting. Fjerning av trær skal skje i samråd med kultursektoren.

- h) Utearealet skal ferdigstilles samtidig med nybygg, jfr. § 3 b.
- i) I kvartalene 9, 10, 11, 12, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29 og 30 gjelder ikke Plan og bygningslovens § 70 avstand fra nabogrense. Bebyggelsen kan oppføres i nabogrense og kan være sammenhengende langs gatene.
- j) I område D - fornyingsområde, jf delplan Mosjøen Sentrum fra mai 2007, skal ny bebyggelse her gi en arkitektonisk og funksjonell kvalitetsheving av området. Her tillates spenninger, dvs store endringer i byggestil, men kreves samtidig åpenbar kommunikasjon og samhandling mellom gammel og ny arkitektur.

§ 5 - Kombinerte formål: S, B/F/K, B/F/K 1, S/A,

- a) Områder merket S og vist med skråskravur kan brukes til bolig, forretning, kontor, og bevertningssted.
- b) Områder merket B/F/K og B/F/K 1 og vist med skråskravur kan brukes til bolig, forretning og kontor.
- c) Områder merket S/A kan brukes til bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål og private møtelokaler.
- d) Eksisterende trær ved Ungdomslokalet (kvartal 42) skal bevares. Det kan opparbeides en offentlig lekeplass på denne eiendommen.
- e) Ved planlegging av boliger skal tiltakshaver dokumentere at innendørs støynivå ikke vil overskride 30 dBA.

§ 5-1 B/F/K 1

- a) Bebygd areal skal ikke overstige 70 % av netto tomteareal.
- b) Bruksareal helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i grad av utnyttning.
- c) Nødvendig høyde for heishus og overdekket trapperom kan tillates over totalhøyde når dette er utformet i harmoni med bebyggelsen for øvrig.
- d) Minste uteoppholdsareal (MUA) er 15 m² per boenhet. Takterrasser og private balkonger aksepteres som uteoppholdsareal.
- e) Det skal settes av areal til nærlekeplasser inne på eiendommen i hht kommunale vedtekter. Disse skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Nærlekeplassene skal ha gode sol-/lysforhold og plassering skal vises i detaljreguleringsplanen. Brukstillatelse vil ikke bli gitt før nærlekeplasser er opparbeidet.

- f) Mot C.M.Havigs gate tillates det oppført mindre utenpåliggende konstruksjoner utenfor formålsgrensen, som trapper, balkonger og karnapp. På hjørnet av Havigsgate/Håreksgate tillates utbygg over formålsgrensen i forlengelse av byggelinjen langs C.M. Havigsgate/Håreksgate utenom i gateplanet. Balkonger og karnapp må ha en minimums underkant høyde på 2,5 m over bakken.
- g) Fasadeutforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsmyndighetene, idet evt. utenpåliggende konstruksjonenes massivitet, utstrekning og størrelse skal vurderes på bakgrunn av delplanens bestemmelser angående siktlinjer.
- h) Tre skal være et dominerende materiale i bygningenes fasader.
- i) Bebyggelsen skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk.
- j) Adkomst til eiendommene skal være fra C.M.Havigs gate.
- k) Det skal være kjørbart adkomst for utrykningskjøretøyer og flyttebil frem til inngangssonene for bebyggelsen.
- l) Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 93, skal det fremlegges utomhusplan for området.
- m) Avkjørsler til byggeområdet skal ferdigstilles i takt med utbyggingen slik at bebyggelsen har fullgod adkomst når denne tas i bruk.
- n) Det skal redegjøres for støy- og forurensningsforhold ved innsendelse av søknad etter plan- og bygningslovens § 93. Det skal gjennomføres undersøkelser jf forurensningsforskriftens § 2-6 ang bygging og graving i forurenset grunn og evt utarbeides tiltaksplan i samsvar med forskriftens § 2-6.
- o) Før igangsettingstillatelse kan gis må det foreligge en geoteknisk vurdering.
- p) Når det gis igangsettingstillatelse for tiltak skal det foreligge godkjent plan for anleggstrafikk og annen trafikk i planområdet i anleggsperioden. Planen skal vise hvordan trafiksikkerhet for gående er ivaretatt og evt. avbøtende tiltak beskrives. Avbøtende tiltak skal være etablert før bygging igangsettes.
- q) Krav til universell utforming må ivaretas ved opparbeidelse av planområdet.

§ 6 - Byggeområde boliger

- a) Områder merket B og vist med gul farge skal brukes til boliger.
- b) Innenfor disse områder er tillatt bebygd areal 50 % av netto tomteareal.

§ 7 - Bygeområde blandet formål: F

- a) Områder merket F og vist med blå farge skal brukes til forretning, kontor og bevertningssted. I kvartal 8 tillates også hotell.
- b) Nordre del av hotellhagen ved Fru Haugans Hotell skal ikke bygges ut. Det holdes åpent for gangforbindelse langs elvebredden forbi Fru Haugans Hotell i henhold til Grønn plan for Mosjøflata.
- c) Baldakin langs utvidelse av Domus mot torget skal maksimalt stikke 1,5 m ut, og baldakinen skal gis en utforming som ikke virker dominerende.

§ 8 - Bygeområde offentlig bebyggelse

- a) Områder merket O og vist med rød farge kan brukes til offentlig bebyggelse.
- b) Kommunens eiendommer skal beplantes med trær mot gata.

§ 9 - Trafikkområder

- a) Områdene skal benyttes til
 - Kjøreveger
 - Annen veggrunn (trafikkdeler/snøopplag)
 - Gangveg/torg/plass
 - Parkeringsplasser
 - Transportterminal
- b) Ved hjelp av gatevegetasjon skal det tilstrebes et grønt bybilde, først og fremst ved bruk av trær i rekker eller enkelttrær. De enkelte gater skal opparbeides i henhold til anvisningene i Grønn plan for Mosjøflata.
- c) Kinoplassen skal opparbeides samtidig med utbygging av bygeområde for forretning/bolig øst for kinoen ("Sjøsiden senter").
- d) Der det ikke er aktuelt å anlegge tradisjonelt fortau med fast dekke skal arealet ligge gressbevokst eller med annen vegetasjon.

- e) For bebyggelse på område **T1** transportterminal, gjelder bestemmelsene i § 4. I terminalbygget tillates kontorer, kiosk og areal for servering/bevertning. Området merket **T2** på plankartet tillates benyttet til parkering for bebyggelse i område **S1**, dersom dette ikke går på bekostning av arealbehovet til transportterminalen.
- f) Det legges estetiske hensyn ved utforming av parkeringsområdet i Petter Dass gate (jf kommunestyrevedtak, sak K0057/02).
- g) På plass **PL1** kan det etableres sykkelparkering.
- h) Parken på Dr. Ravns plass bør utvides til å dekke hele kvartalshjørnet på bekostning av dagens parkeringsplasser.

§ 10 - Friområder

- a) Opparbeiding av friområdene skal gjøres etter egne detaljplaner.
- b) Innenfor områdene kan bygningsmyndighetene tillate bygninger eller konstruksjoner som er naturlig knyttet til områdenes bruk som friområder.

§ 11 - Spesialområder bevaring

- a) Områdene er vist med skravur og formålsfarge for henholdsvis boliger, offentlig bebyggelse, allmenntilgjengelig bebyggelse og park. I kvartal 21, 23, 40 og 47 kan 1. etasje brukes til forretning, kontor og/eller bevertningssted dersom dette hører naturlig til i bygningen og området.
- b) Bebyggelse som skal bevares er angitt med tykk heltrukken strek i omrisset. For øvrige bebyggelse tillates vanlig vedlikehold, men ikke større ytre endringer.

Innvendig kan slik bebyggelse ombygges i den grad dette er nødvendig for å skape hensiktsmessige lokaler.

Ved ombygging, fornyelse eller reparasjon (utskiftning av fasadekledning, dører, vinduer, takteking m.m.) skal eksteriørutforming opprettholdes dersom dette finnes antikvarisk og arkitektonisk forsvarlig.

Er eksteriøret mye forandret, bør det tilbakeføres til sitt opprinnelige preg, så langt dette kan dokumenteres.

Tilbygg kan godtas dersom de ikke endrer bygningens karakter.

- c) Alle arbeider i bevaringsområdet, herunder tilbygg og eventuelle nybygg, skal i størst mulig grad være i tradisjonell utforming og utført med tradisjonelle materialer og håndverksteknikk. Utvendig skal bygninger males, og fargevalg skal godkjennes av bygningsmyndighetene.
- d) Dersom en bevaringsverdig bygning brenner, eller må rives under henvisning til plan- og bygningslovens § 91, kan det reises en ny bygning på tomte. Bygningen skal ha samme plassering og møneretning som den bygning som erstattes.

De krav som punkt c stiller til arbeider i bevaringsområde gjelder tilsvarende for erstatningsbebyggelse.

- e) Ved søknader om byggetillatelse innenfor bevaringsområde skal bygningsmyndighetene innhente uttalelse fra antikvarisk myndighet før saken tas opp til endelig behandling.
- f) For område regulert til "spesialområde - bevaring av anlegg - park" gjelder følgende: I de deler av området som ikke omfattes av prydparken fra 1905 og paviljongen, kan, sammen med restaurering i henhold til parkplan av 1948, foretas opparbeidelse av deler av arealet i samsvar med dagens park-/aktivitetsparkidealer. NB! Denne bestemmelsen er i praksis satt til side ved egne fredningsbestemmelser, jf Riksantikvarens fredningsvedtak 12. 06. 2009, arkivsak 08/2803 dokument nr19.

§12- Felles privat parkering

- a) Felles privat parkering i Kirkegt., merket FP1, tilhører Parken Bo- og servicesenter og trygdeboligene. Opparbeiding og bruk må ikke skade trærne i alleen i Kirkegt. Fremtidig vedlikehold og restaurering av trerekken må ikke forhindres.
- b) Felles privat parkering i Kirkegata 36/38, merket FP2, skal kun benyttes av Parken Bo- og servicesenter av ansatte og besøkende. Denne kan ikke tas i bruk før det er ført opp gjerde i formålsgrensen mot Kirkegata 34, 36/38 og Tordenskjolds gate 21. Parkeringsplassen skal gis en parkmessig utforming

§13- Felles privat avkjørsel

- a) Området merket FA 1 (felles avkjørsel) på plankartet tillates brukt til parkering for eiendommene 103/673, 103/672, 103/674, 103/1971 og 103/1143. Parkering her må ikke hindre bruk i hht formålet (avkjørsel).

Andre opplysninger.

I tillegg til plan- og bygningsloven, byggeforskriftene og denne reguleringsplan med bestemmelser gjelder:

- Vedtekter til plan- og bygningsloven
- Frikjøpsordning
- Politivedtekter

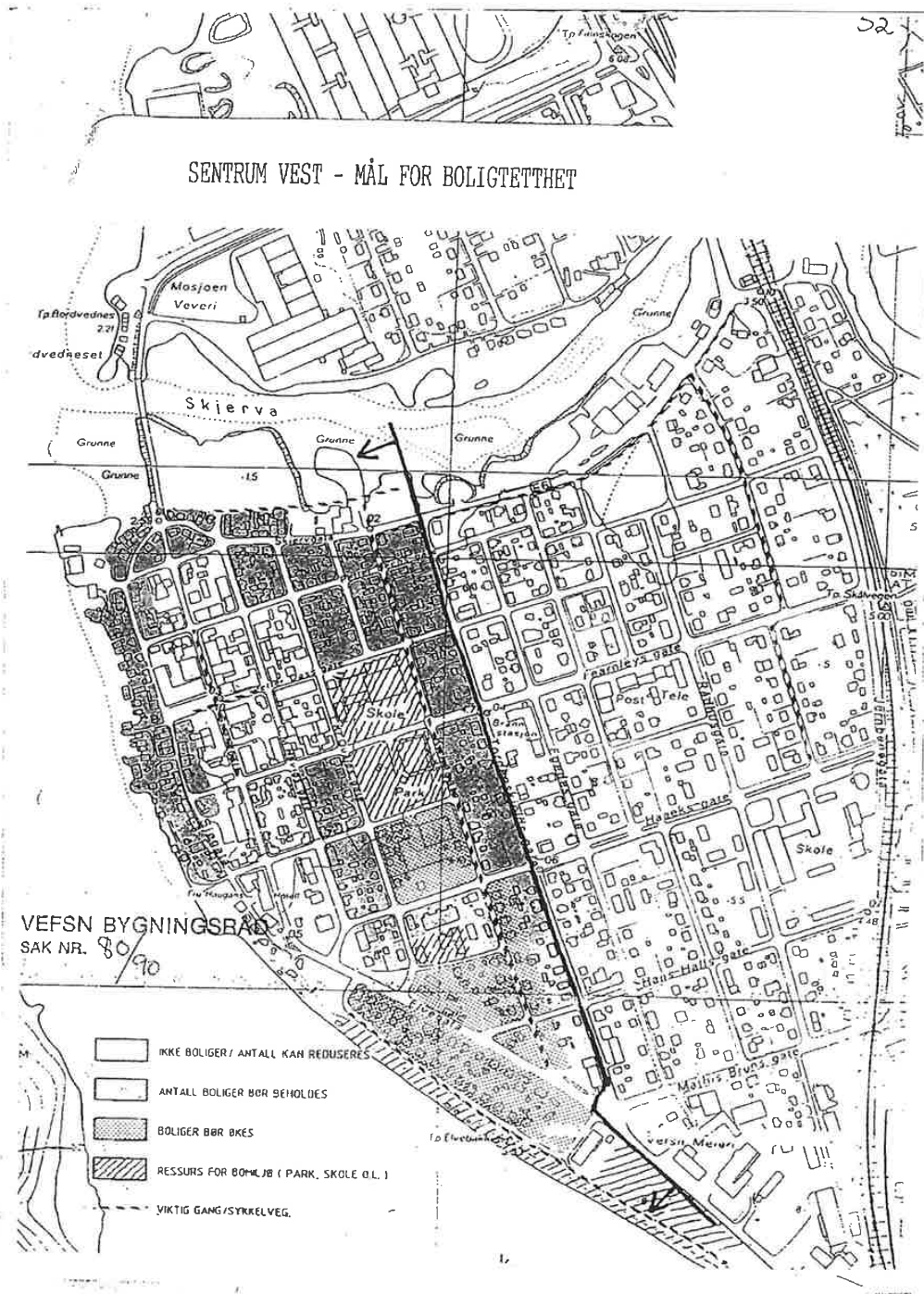
Vedlegg:

Sentrum vest – mål for boligtetthet, sak nr. 80/90

Mosjøen, den 12.11.1990

Godkjent av Vefsn kommunestyre den 27.11.1991

Sist revidert 23.11.2009 ved digitalisering av plan, arkivsak 09/2728, vedtak 317/09





Matrikkelrapport **MAT0011** **Matrikkelbrev**

For matrikkelenhet:

Kommune: **1824 - VEFSN**
 Gårdsnummer: **103**
 Bruksnummer: **701**

Utskriftsdato/klokkeslett: **19.10.2018 kl. 07:09**
 Produsert av: **Gunnhild Nygard**
 Attestert av: **Vefsn kommune**

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: **www.kartverket.no/matrikkelbrev**

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grundeierdom
Bruksnavn: SKOLEGATA 1
Etableringsdato: 25.05.1938
Skylid: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst
Beregna areal for 103 / 701

Areal (m2) Kommentar
590,1

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Hjemmelshaver	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Areal
			919451416	CENTRUM BORETTSLAG MOSJØEN		Skolegata 1A 8656 MOSJØEN	1 / 1

Forretninger	Arsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
Oppmålingsforretning		Tinglyst	17.07.2012	02.07.2012	05.07.2012	1824nyg
			Rolle	Matrikkelenhet		Arealending
			Avgiver	1824 - 103/1070		-117,9
			Mottaker	1824 - 103/2081		117,9
Arealoverføring			03.10.2005			
			Rolle	Matrikkelenhet		Arealending
			Avgiver	1824 - 103/676		-7,8
			Mottaker	1824 - 103/701		7,8
Nymatrikulering			25.05.1938			
			Rolle	Matrikkelenhet		Arealending
			Mottaker	1824 - 103/701		594

Adresser			
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Skolegata	12400	1A
Kretser			
	Grunnkrets	0304	MOSJØEN NORD-VEST
	Valgkrets:	1	MOSJØEN
	Kirkesogn:	10030701	Dolstad
	Postnr.område:	8656	MOSJØEN
	Tettsted:	7581	Mosjøen
Kretser			
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Skolegata	12400	1B
Kretser			
	Grunnkrets	0304	MOSJØEN NORD-VEST
	Valgkrets:	1	MOSJØEN
	Kirkesogn:	10030701	Dolstad
	Postnr.område:	8656	MOSJØEN
	Tettsted:	7581	Mosjøen

Bygning og bygningssending									
Bygningssnr:		187 938 066							
Løpenr:									
Bygningssendingssnr: 307									
Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl									
Næringsgruppe: Bolig									
Bygningsstatus: Tatt i bruk									
Energikilder:		Elektrisk Biobrensel							
Etasje									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt					
H02	3	180.0	0.0	180.0					
H01	2	111.0	0.0	111.0					
K01	0	16.0	0.0	16.0					
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
12400 Skolegata 1 A	H0101	Bolig	54	2	Kjøkken	1	1	103/701	
12400 Skolegata 1 A	H0201	Bolig	84	4	Kjøkken	1	1	103/701	
12400 Skolegata 1 A	H0202	Bolig	84	4	Kjøkken	1	1	103/701	
12400 Skolegata 1 B	H0101	Bolig	54	2	Kjøkken	1	1	103/701	
12400 Skolegata 1 B	H0201	Bolig	54	2	Kjøkken	1	1	103/701	

Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	5	Datoer:	
Bruksareal bolig:	307	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
BRA annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettningstillatelse:	19.07.1948
Bruksareal totalt:	307	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Alternativt areal:	37	Har heis:	Nei	Midl. bruksstillatelse:	
Alternativt areal 2:	0			Ferdiggattest:	
Oppvarming:	Elektrisk				
	Annen oppvarming				

19.10.2018 07.09

Matrikelbrev for 1824 - 103 / 701

Side 3 av 7

SEFRAK-minne

SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995, i dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <http://www.ra.no/finner> finner informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID: Kulturminnebetegnelse
1824 304 65 BOLIGHUS.SKOLEGT 1.

Byggningsnr:	187 938 086	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	3	Datoer:	
Løpenr:	2	Bruksareal bolig:	228	Ant. etasjer:	3	Rammeutlåtelse:	13.07.2005
Bygningsskildringstype:	Tilbygg	BRA annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettelse:	13.07.2005
Bygningstype:	Andre småhus m/3 boliger el fl	Bruksareal totalt:	228	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	04.04.2006
Næringsgruppe:	Bolig	Alternativt areal:	0	Har heis:	Nei	Midl. brukstillatelse:	
Bygningsskildringstype:	Tatt i bruk	Alternativt areal 2:	0	Oppvarming:	Elektrisk	Ferdigattest:	
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel						
Etasje							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt			
L01	0	62.0	0.0	62.0			
H02	2	112.0	0.0	112.0			
H01	1	54.0	0.0	54.0			
Bruksenheter							
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
12400 Skolegata 1 A	H0101	Bolig	54	2	Kjøkken	1	1
12400 Skolegata 1 A	H0201	Bolig	87	4	Kjøkken	1	1
12400 Skolegata 1 A	H0202	Bolig	87	4	Kjøkken	1	1
Kontaktpersoner							
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse			
Tilfakshaver		JUSTAD TORE					

19.10.2018 07.09

Matrikelbrev for 1824 - 103 / 701

Side 4 av 7

Oversiktskart for 103 / 701

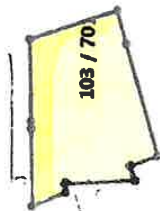
Målestokk 1:1 000
EUREF89-UTM Serie 33

7303250

16

7303200

1032



71

7303180

N

103 /

7303100

40m

117300

117350

117400

117450

117500

117550

19.10.2018 07.09

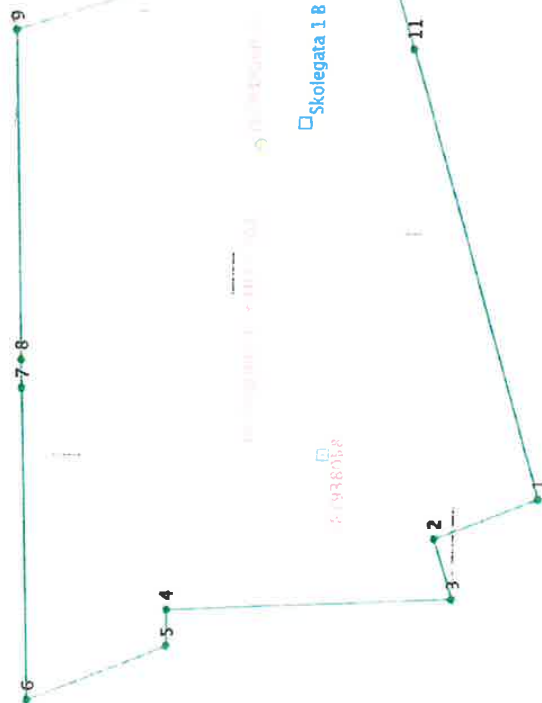
Metrikelbrev for 1824 - 103 / 701

Side 5 av 7

Teig 1 (Hovedteig)

103 / 701

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33



19.10.2018 07.09

Matrikkelbrev for 1824 - 103 / 701

Side 6 av 7

Areal og koordinater

Areal: 590,1

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7303180 Øst: 417427

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i / Lengde Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet Radius
1	7303166,37	417418,05	Ikke spesifisert Ukjent	10 Terrengmålt	13
2	7303171,08	417416,23	5,05 Ikke hjelpelinje Ikke spesifisert Ukjent	10 Terrengmålt	13
3	7303170,24	417413,51	2,85 Ikke hjelpelinje Ikke spesifisert Ukjent	10 Terrengmålt	13
4	7303183,07	417413,04	12,84 Ikke hjelpelinje Ikke spesifisert Ukjent	10 Terrengmålt	13
5	7303183,06	417411,40	1,64 Ikke hjelpelinje Ikke spesifisert Ukjent	10 Terrengmålt	13
6	7303189,25	417408,91	6,67 Ikke hjelpelinje Ikke spesifisert Ukjent	10 Terrengmålt	13
7	7303189,70	417422,98	14,08 Ikke hjelpelinje Ikke spesifisert Ukjent	10 Terrengmålt	13
8	7303189,74	417424,25	1,27 Ikke hjelpelinje Ikke spesifisert Ukjent	10 Terrengmålt	13
9	7303190,22	417439,13	14,89 Ikke hjelpelinje Ikke spesifisert Ukjent	10 Terrengmålt	13
10	7303173,99	417444,31	17,04 Ikke hjelpelinje Ikke spesifisert Ukjent	10 Terrengmålt	13
11	7303172,25	417438,31	6,25 Ikke hjelpelinje Ikke spesifisert Ukjent	10 Terrengmålt	13
			21,10 Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	13

19.10.2018 07.09

Matrikelbrev for 1824 - 103 / 701

Side 7 av 7

Areal og byggesak

Vår dato:
14.07.2005
Deres dato:
10.06.2005

Vår referanse:
05/01386-003
Deres referanse:

Arkivkode:
GNR 103/701

Saksbehandler: Gunnar Valla, Tlf. 75 10 18 11
Epost: vkop@vefsn.kommune.no

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

ByggTakst Helgeland
Petter Dass gate 3

8656 MOSJØEN

**TILLATELSE TIL TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 93 OG 95.
ADMINISTRATIVT VEDTAK NR.: 0165/05.**

Gjelder : Tilbygg/ 3 boenheter
Byggested : Skolegata 1, Gnr.: 103/701
Tiltakshaver : Tore Justad
Ansvarlig søker : ByggTakst Helgeland
Søknad mottatt : 10.06.2005
Komplett søknad registrert : 12.07.2005

Saken er behandlet administrativt 14.07.2005 i henhold til delegert myndighet tillagt bygningssjefen, og det er fattet følgende

vedtak:

Det gis med dette tillatelse til tiltak for tilbygg/3 boenheter i samsvar med innsendt søknad datert 10.06.2005. Følgende forhold må avklares før arbeidet med råbygget starter opp:

Det stilles krav om uavhengig kontroll av prosjekteringen av bygget utført av godkjent foretak. Dokumentasjon på at dette er gjort må innsendes.

Tomta forutsettes arrondert i henhold til makeskifteavtale inngått med Vefsn kommune i grensen mellom gnr. 103/676 og 103/701. Dette må være utført før ferdigattest gis.

Følgende foretak er godkjent for ansvarsrett:

ByggTakst Helgeland,
Rørleggermester Sigmund Olsrud AS,
Trond Tverå,
Roy Bjørnar Tørrissen,

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

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

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

Naboforhold/protester.

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

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.

Med hilsen
Areal og byggesak

Svein Davidsen
bygningssjef

Gunnar Valla

Mottatte vedlegg beholdes i kommunen.

Gjenpart: Tore Justad, Tiurvegen 10, 8665 MOSJØEN

JULLUMSTRØ INGER
Skolegata 1 A

8656 MOSJØEN

Forespørsel om elektrisk anlegg i Skolegata 1 A, 8656 MOSJØEN.

Navn nettkunde: JULLUMSTRØ INGER
Målernummer: 6970631403911925

Det lokale eltilsyn (DLE) har ikke kontrollert anlegget. Bakgrunnen for dette er at DLE kun gjennomfører nyanleggskontroll på en liten del av alle nybygde anlegg. Vi anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Ketil Olsen
Tilsynsleder

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Helgeland	
Oppdragsnr.	
1801240095	
Selger 1 navn	
Inger Jullumstrø	
Gateadresse	
Skolegata 1A	
Poststed	Postnr
MOSJØEN	8656
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF Skadeforsikring
Polise/avtalnr.	1596061

Document reference: 1801240095

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: IJ

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1801240095

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1801240095

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Jullumstrø	b7bf01c939a018045b83d13 06dab6a2b808766ba	12.11.2024 18:25:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1801240095

- 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>

Nabolagsprofil

Skolegata 1A - Nabolaget Mosjøen sentrum - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Mosjøen stasjon Linje F7	13 min 1 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad	10 min
Sjøsidens senter Totalt 8 ulike linjer	0 km

Skoler

Mosjøen skole (1-7 kl.) 282 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km
Olderskog skole (1-7 kl.) 323 elever, 26 klasser	5 min 2.5 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 399 elever, 31 klasser	6 min 2.6 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	3 min 0.2 km
Mosjøen vgs. Kippermoen 350 elever	5 min 2.1 km

Ladepunkt for el-bil

Sjøsidens Senter, Mosjøen	2 min
Circle K Mosjøen	7 min

«Sentralt, stille gate, lite gjennomgangstrafikk, nært skoler og butikker»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

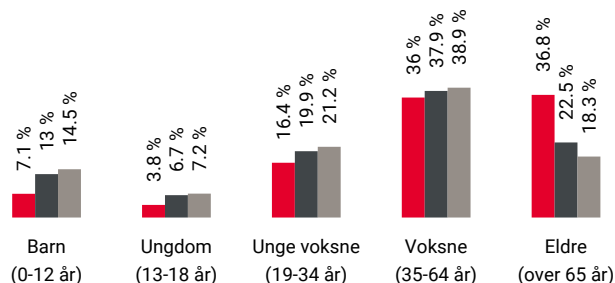
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mosjøen sentrum	2 013	1 404
Mosjøen	10 426	5 664
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Dolstad barnehage (0-5 år) 43 barn	15 min 1.1 km
Nyrud barnehage (0-5 år) 27 barn	21 min 1.5 km
Tjørningen barnehage (1-5 år) 24 barn	21 min 1.5 km

Dagligvare

Bunnpris & Gourmet Mosjøen PostNord, søndagsåpent	2 min 0.1 km
Rema 1000 Mosjøen	7 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Gateparkering

Lett 83/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100



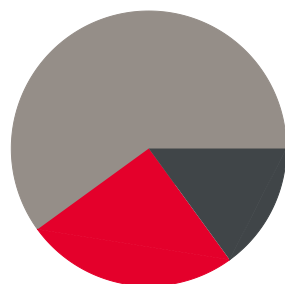
Støynivået

Lite støynivå 75/100

Sport

	Mosjøen skole	12 min	
	Aktivitetshall, ballspill, basket	0.9 km	
	Kippermoen stadion	5 min	
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	2.3 km	
	Helsehuset Treningssenter	4 min	
	Vefsn skole og treningssenter	9 min	

Boligmasse



25% enebolig
15% blokk
60% annet

«Sentralt, alt en trenger i gåavstand.
Trygt og sikkert, bra med sol på
sommeren.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Sjøsiden Senter

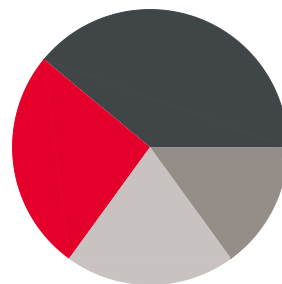
1 min



Apotek 1 Sjøsiden

2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
39% 6-12 år
15% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



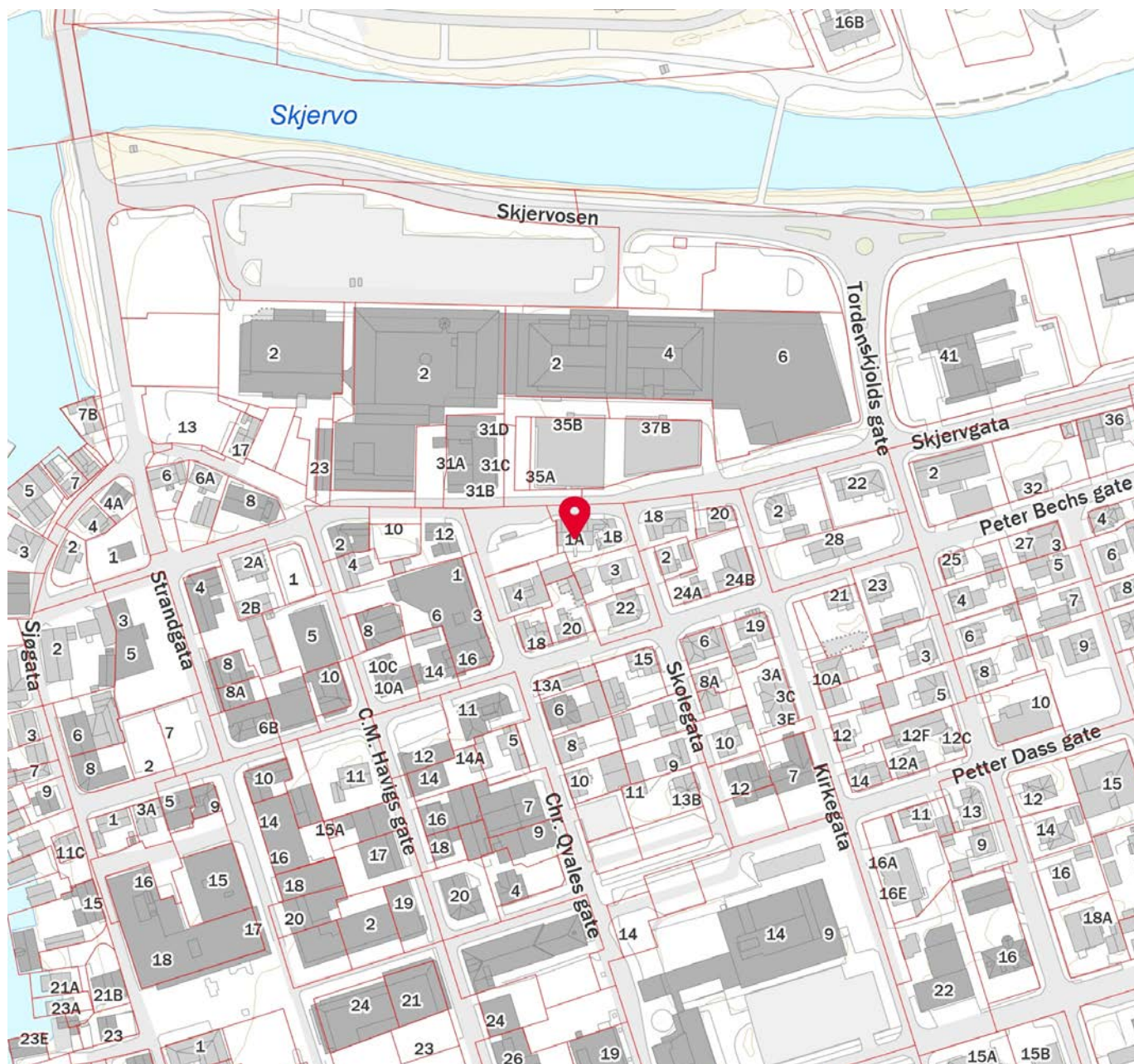
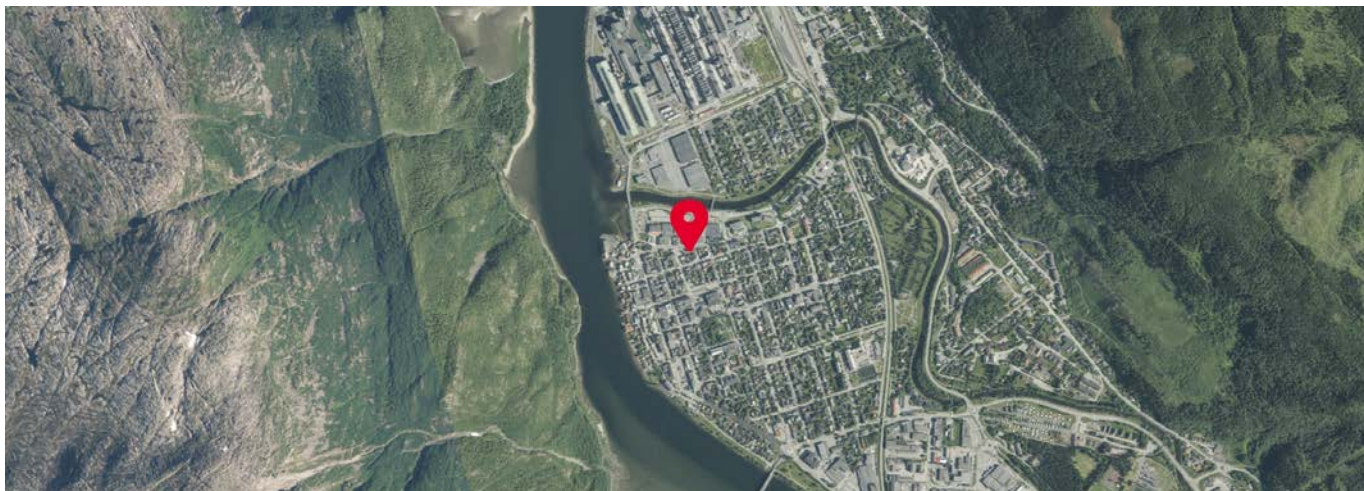
0%

62%

Mosjøen sentrum
Mosjøen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret 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 opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Skolegata 1A
8656 MOSJØEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Merete Solvang

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

Oppdragsnummer:

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: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre