

aktiv.

Myrvegen 14A, 8661 MOSJØEN

**Pen 1-roms leilighet med dør inn
til sovealkove - Altan med gode
solforhold**



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 1 380 000,-
Fellesgjeld: Kr 70 448,-
Omkostn.: Kr 19 221,-
Total ink omk.: Kr 1 469 669,-
Felleskostn.: Kr 3 179,-
Selger: Julie Høstland

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total: 31/37 m²
Tomtstr.: 8288 m²
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 103, bnr. 1586
Andelsnr.: 22

Oppdragsnr.: 1801240044

Pen 1-roms leilighet med dør inn til sovealkove - Altan med gode solforhold

Vi i Aktiv Helgeland gleder oss til å presentere denne pene påkostet andelsleilighet i 3. etg på Trudvang i Mosjøen. Perfekt for førstegangskjøp eller for deg som har bruk for et krypinn om du er mye ute og reiser. Et flott sted å bo for deg som ønsker en rolig tilværelse samtidig som det er kort vei til skoler, treningssenter, turområder, butikker og fine turområder.

Leiligheten består av: entrè, stue med utgang til vestvendt balkong hvor du kan nyte flott utsikt, kjøkken, sovealkove og badrom. Det medfølger 2 boder i kjeller og romslig vaskekjeller.

Vi ønsker deg hjertelig velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	19
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	90
Nabolagsprofil	95
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 31 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 37 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² Bod , Bod 2

3. etasje

BRA-i: 31 m² Stue , Kjøkken , Sovealkove, Entré , Bad/wc

TBA fordelt på etasje

3. etasje

5 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar: 2 boder i kjelleren merket med nr. 7.

Nyere håndverkstjenester:

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

Kommentar: Innlagt fiber for kabel-tv og internett.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8288 m²

Tomtebeskrivelse

Flatt tomtearealer, opparbeidet med plener og beplantet med busker og trær.

Biloppstillingsplass på opparbeidete parkeringsplasser foran

boligblokkene (merket med nr. 16), innkjørsler og parkeringsplasser pålagt asfalt.

Beliggenhet

Andelsleiligheten ligger på Trudvang, ca. 2 km. sør for Mosjøen sentrum. Butikker og post i butikk ca. 700 m. unna. Busstopp i boligområdet og ca. 500 m. til ungdoms- og videregående skole. Banker i Mosjøen sentrum. God utsikt mot Øyfjellet, Dolstadåsen, Andåsen og ellers nærliggende bebyggelse.

Adkomst

Offentlig adkomst.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i Borettslaget Trudvang I består av 3 stk. 3 etasjers boligblokker, hver med 15 andelsleiligheter. Leilighetene fordeler seg på 1-roms, 2-roms og 3-roms leiligheter. Fellesarealer og boder i kjelleretasjen, samt felles vaskerom. Boligblokkene ble ferdigstilt i 1970. Utenfor boligblokkene i Myrvegen 12 og 16 er det oppført carporter.

Barnehage/Skole/Fritid

Nyrud barnehage og Tiøringen barnehage er noen av barnehagene innen 12 minutters gåtur.

Skolekrets

Olderskog skole og Kippermoen ungdomsskole. Mosjøen videregående skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss.

Bygningssakkyndig

Terje Luktvassli

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekking av papp på boligblokken. Deler av yttervegger i leiligheten av bindingsverk isolert med 10 cm. mineralull, utlektet og etterisolert med 5 cm. og utvendig kledd med profilerte stålplater og Stenex-plater, vegger mot trapperom og naboleiligheter av betong.

Etterisolering av ytterveggene, montering av platekledningen og utvidelse av balkongene ble utført ca. 1990.

Malte trevinduer med 2-lags glass i leiligheten, utvendig pålagt lakkert aluminiumskledning.

Vinduene ble utskiftet i 2016. Malt balkongdør i tre utvendig pålagt lakkert aluminiumskledning. 2-lags glass i balkongdøren. Inngangsdør til leiligheten med

malte overflater, brannklasse B30 og lydklasse 35 dB og påmontert dørpumpe (arm frakoblet under befaringen). Balkongdøren utskiftet i 2016.

Balkong på ca. 5 m² med utgang fra stue.

Balkongen tekket med papp og pålagt terrassedekke. Rekkverkshøyden 89 cm.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 22.05.2024 av Mosjøen og Omegn Boligbyggelag v/Terje Luktvasli for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Se beskrivelse fra forrige eier

Arbeid utført av ?

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja

Beskrivelse: Ny membran i vegg

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Beskrivelse: Uvisst

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Se beskrivelse fra forrige eier

Arbeid utført av ?

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja

Beskrivelse: Strømuttak på oppstillingsplass, uten ladeboks

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Borettslaget har skiftet alle vindu/dører i blokken.

Arbeid utført av ?

Innhold

3. etasje: Entré, Stue, Kjøkken, Sovealkove, Bad/wc

Kjeller: To boder.

Standard

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

UTVENDIG

Taktekking av papp på boligblokken. Deler av yttervegger i leiligheten av bindingsverk

isolert med 10 cm. mineralull, utlektet og etterisolert med 5 cm. og utvendig kledd med profilerte stålplater og Stenex-plater, vegger mot trapperom og naboleiligheter av betong. Etterisolering av ytterveggene, montering av platekledningen og utvidelse av balkongene ble utført ca. 1990. Malte trevinduer med 2-lags glass i leiligheten, utvendig pålagt lakkert aluminiumskledning. Vinduene ble utskiftet i 2016. Malt balkongdør i tre utvendig pålagt lakkert aluminiumskledning. 2-lags glass i balkongdøren. Inngangsdør til leiligheten med malte overflater, brannklasse B30 og lydklasse 35 dB og påmontert dørpumpe (arm frakoblet under befaringen). Balkongdøren utskiftet i 2016. Balkong på ca. 5 m² med utgang fra stue. Balkongen tekket med papp og pålagt terrassedekke. Rekkverkshøyden 89 cm.

INNSENDIG

Fliser på gulv på bad/wc, ellers malt laminatgulv og laminatgulv i de øvrige rommene i leiligheten. Ubehandlet betonggulv i bodene i kjelleren. På veggene i leiligheten lagt malt tapet, malte vegger, malt panel, fliser og malt puss. Panel og malt betong på vegger i bodene i kjelleren. Malte himlingsplater i himlingen på bad/wc, ellers sparklet og malt betong i himlingene i de øvrige rommene i leiligheten, malt betong i himlingene i bodene i kjelleren. Innvendige dører i leiligheten med malt finerte overflater og malt glatte overflater. Skyvedørsgarderobe med kurver, oppheng og hyller montert i sovealkoven og i entre, speilfronter på skyvedørsgarderobene. Betongdekker mellom etasjene i boligblokken. Målt høydeforskjeller på 11 mm. på stue, målt over hele rommet. Murt teglpipe som er pusset og malt i leiligheten. Sotluke i kjelleren. Leiligheten ligger i 3. etasje i boligblokken slik at radonmålinger er ikke relevant for denne leiligheten.

VÅTROM

Bad/wc

Bad/wc i leiligheten ble rehabilitert for få år siden. Fliser lagt på veggene og malte himlingsplater i himlingen. Fliser lagt på gulv i rommet, varmekabler med termostat i gulv. Målt 20 mm. fall til sluk, målt fra topp slukrist til gulv ved dørstokken. Eldre støpejernsluk med påsatt klemring i etterkant, membran klemt ned i sluken. Membran med ukjent utførelse. Innmontert 1 dusj med forheng, 1 servant og 1 klosett. Baderomsinnredning i laminat utførelse med speilfronter på overskap. Naturlig avtrekk ved ventil til kanal, luftespalte under døren til våtrommet. Alle yttervegger og skillevegger mot tilstøtende rom er utført av betong eller pusset teglvegger. Hulltaking er derfor ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig. Ut fra generell tilstand og materialvalg benyttet under rehabilitering av rommet i 2021 settes tilstandsgrad 1.

KJØKKEN

Malt laminatgulv, malte vegger og sparklet og malt betong i himlingen. Kjøkkeninnredning i laminat utførelse og laminat benkeplater påsatt folie. Overskapene er ført helt opp under himlingen. Komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin vil følge med leiligheten etter opplysninger fra eier. Kitchenboard på vegger over benkeplatene. Innmontert kjøkkenventilator med avtrekk til kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger av kobber og galvanisert stålrør. Stoppekran for leiligheten bad/toalett på bad/wc/vaskerom. Innvendige avløpsledninger av plast og soilrør. 120 l. benkbereider montert i kjøkkenbenken.

Strømtilkobling via støpsel i stikkontakt. Mekanisk avtrekk på kjøkken ved ventilator, ellers naturlig avtrekk og ventilasjon gjennom ventiler og med muligheter for åpning av dører og vinduer. Varmekabler i gulv på bad/wc, panelovn på stue. Dørtelefon montert i entre, med muligheter for åpning av hovedinngangsdøren i 1. etasje. Innlagt fiber for kabel-tv og bredbånd internett i 2024. Sikringsfordeling med krussikringer montert i felles trapperom (felles sikringsfordeling for 2 leiligheter). 50 A hovedsikringer, 60 A hovedbryter, 1x20 A kurs og 2x10 A kurser. Det elektriske anlegget i leiligheten er delvis utført som åpen og delvis som skjult installasjon. Skinne med spotter i himlingen på stue, spotter montert i himlingen på bad/wc. Røykvarsler montert i sovealkove, 6 kg. brannslukningsapparat plassert i entre.

TOMTEFORHOLD

Grunnforhold av myr i området. Boligblokken fundamentert med såle av betong på grus. Yttervegger i kjelleren av betong. Tilnærmet flatt terreng rundt boligblokken, opparbeidet med plener og beplantet med noe busker og trær. Innkjørselen og parkeringsplassene pålagt asfalt. Utvendige avløpsledninger av plast og betong med avløp til kommunalt avløpsnett via private stikkledninger. Utvendige vannledninger av plast og galvaniserte stålrør med tilkobling til kommunalt vannsystem 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 TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører

Innvendige dører i leiligheten med malt finerte overflater og malt glatte overflater.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Liten fuktskade nederst på døren til bad/wc.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon

Naturlig avtrekk ved ventil til kanal, luftespalte under døren til våtrommet.

3. ETASJE > BAD/WC

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Konsekvens/tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
120 l. benkbereider montert i kjøkkenbenken. Strømtilkobling via støpsel i stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Tilkobling av varmtvannsbereider 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

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?

Ja

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

Ja Det mangler dokumentasjon for gjennomførte elektriske arbeider etter 01.01.1999 og installasjon av deler og sikringsfordelingen tilsier at det bør gjennomføres en utvidet kontroll av anlegget.

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.

Moderniseringer og påkostninger

2014 - Modernisering - Nye tak montert over inngangspartiene, tak over balkongene i 3. etasje og over søppeldunkene.

2015 - Modernisering Dørtelefonanleggene utskiftet.

2016 - Modernisering - Vinduer og balkongdører utskiftet.

2018 - Modernisering - Folie lagt på benkeplatene.

2021 - Modernisering - Foretatt oppussingsarbeider i alle rommene i leiligheten. Gulv og vegger på stue oppmalt.

2024 - Modernisering - Innlagt fiber for kabel-tv og internett.

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber for kabel-tv og bredbånd internett i 2024.

Parkering

Biloppstillingsplass på opparbeidete parkeringsplasser foran boligblokkene (merket med nr. 16)

Forsikringsselskap

If...Skadeforsikring

Polisenummer

SP568646

Radonmåling

Leiligheten ligger i 3. etasje i boligblokken slik at radonmålinger er ikke relevant for denne leiligheten

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gulv på bad/wc, panelovn på stue.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 380 000

Info kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 333 088

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 265 735

Formuesverdi sekundær år

2022

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. 22 utgjør kr. 3.179,-, og omfatter andel renter og avdrag fellesgjeld med kr. 469,- pr.mnd, kabel TV avgift kr. 522,- pr.mnd. og andel fellesutgifter med kr. 2.037,- pr.mnd. Fellesutgiftene omfatter blant annet forretningsførsel, utvendig vedlikehold, snørydding, kabel-tv med bredbånd internett, bygningsforsikring, kommunale avgifter, renovasjon, strøm fellesarealer, renhold fellesarealer, diverse lønn og honorarer, kontingenter, diverse utgifter og gebyrer.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 179

Andel Fellesgjeld

Kr 70 448

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2023

Kommentar fellesgjeld

Opprinnelig innskudd fra stiftelsesåret 1969. Andel formue pr. 31.12.2023 og andel fellesgjeld ajour pr. 11.05.2024. Andel fellesgjeld pr. 31.12.2023 var kr. 70.448,-. Felleskostnader: De månedlige felleskostnadene for andel nr. 22 utgjør kr. 3.028,-, og omfatter andel renter og avdrag fellesgjeld med kr. 469,- pr.mnd, kabel-TV avgift kr. 522,- pr.mnd. og andel fellesutgifter med kr. 2.037,- pr.mnd.

Andel fellesformue

Kr 28 908

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Trudvang 1 Borettslaget

Organisasjonsnummer

862213122

Andelsnummer

22

Om borettslaget

Bebyggelsen i Borettslaget Trudvang I består av 3 stk. 3 etasjers boligblokker, hver med 15 andelsleiligheter. Leilighetene fordeler seg på 1- roms, 2-roms og 3-roms leiligheter. Fellesarealer og boder i kjelleretasjen, samt felles vaskerom. Boligblokkene ble ferdigstilt i 1970. Utenfor boligblokkene i Myrvegen 12 og 16 er det oppført carporter.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12127411024, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 22.05.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 213

Saldo per 22.05.2024: 1 165 008

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 19.03.2014 (siste termin 19.02.2042)

Lånenummer: 12133177866, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 22.05.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 266

Saldo per 22.05.2024: 5 213 711

Andel av saldo: 69 932

Første termin/første avdrag: 20.08.2016 (siste termin 20.07.2046)

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. Tilbyder av sikringsordningen er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Skadeforsikringsordning AS org.nr. 998102391 fra 1.1.2013.

Forkjøpsrett

Det er utlyst parallell avklaring av forkjøpsretten og avklaring skjer kort tid etter endt budrunde. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om salg er sendt borettslaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt, jf. borettslagsloven § 4-15. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon

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

Beboerne skal ikke kunne anskaffe husdyr som forulemper eller forstyrrer andre. Beboerne skal sende en søknad til styret og ikke skaffe seg husdyr før godkjennelse er gitt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Mosjøen og Omegn Boligbyggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 103, bruksnummer 1586 i Vefsn kommune. Andelsnr. 22 i Trudvang 1 Borettslaget med orgnr. 862213122

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 09.12.1970

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.12.1970.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Borettslaget Trudvang I ligger i ett regulert område med formål boliger, reguleringsplan for Trudvangsområdet datert 20.08.1969 (digitalisert 07.08.2020).

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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

1 380 000 (Prisantydning)

70 448 (Andel av fellesgjeld)

1 450 448 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

7 981 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

19 221 (Omkostninger totalt)

1 469 669 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 19 221

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 37 500,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4.900,- og oppgjørshonorar kr 4.500,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 13.418,-. Utleggene omfatter tilstandsrapport og

grunnbok. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

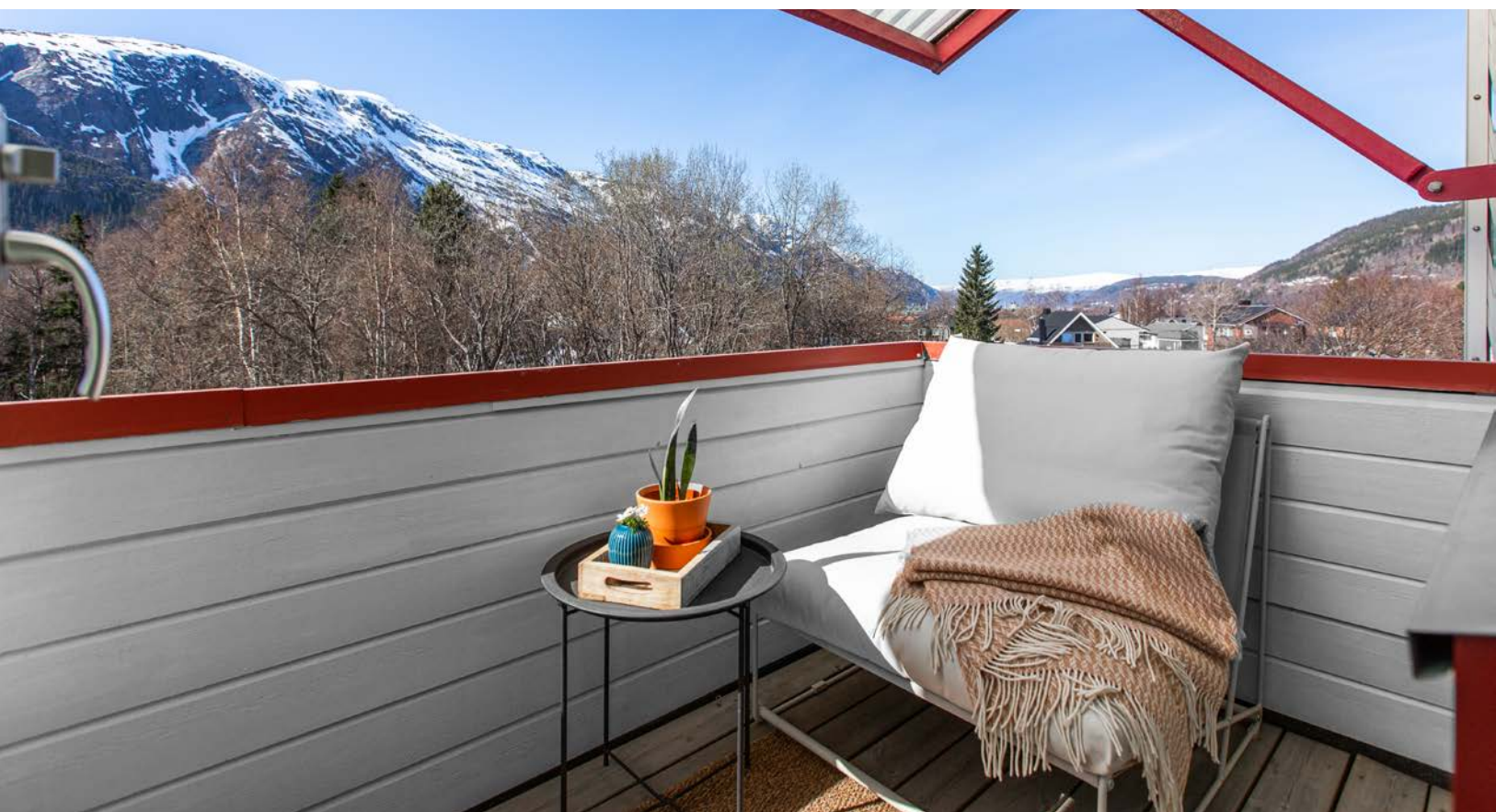
Solvang & Aanes AS, Strandgata 12-16
8656 Mosjøen
Tlf: 751 77 770

Salgsoppgavedato

20.01.2025



Myrvegen 14A. Leiligheten ligger i 3.etg



Balkong



Lys og koselig leilighet i 3.etg.



På veggene i leiligheten lagt malt tapet, malte vegger, malt panel, fliser og malt puss.



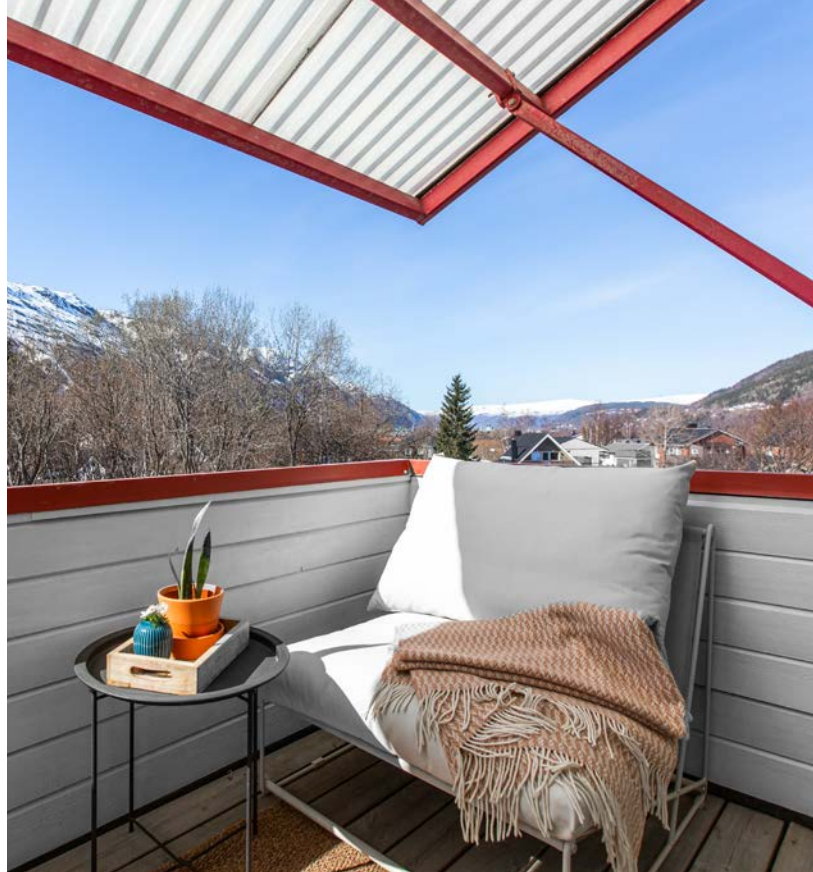
Stue



Stue



Koselig takoverbygget balkong



Balkong



Utsikt fra balkongen



Kjøkkeninnredning i laminat utførelse og laminat benkeplater påsatt folie. Overskapene er ført helt opp under himlingen.



Komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin vil følge med leiligheten etter opplysninger fra eier.



Dør inn til sovealkove fra stua



Soveralkove



Sovealkove med plass for dobbeltseng og skyvedørgarderobe



Bad



Gang



Innmontert 1 dusj med forheng, 1 servant og 1 klosett.
Baderomsinnredning i laminat utførelse med speilfronter på overskap.



Stue med plass for spisebord



Fra stue til kjøkken og gang



Fasade



Velkommen tilbake til en hyggelig visning

3.etg. 2D Plantegning



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






3.etg. 3D Plantegning



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

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Myrvegen 14 A, 8661 MOSJØEN
-  VEFSN kommune
-  gnr. 103, bnr. 1586
-  Andelsnummer 22

Markedsverdi

1 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 37 m² BRA-i: 31 m²



Befaringsdato: 30.04.2024

Rapportdato: 22.05.2024

Oppdragsnr.: 15150-1254

Referansenummer: LW1246

Autorisert foretak: Mosjøen og Omegn Boligbyggelag



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.

Mosjøen og Omegn 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 Luktvasli
Uavhengig Takstingeniør
tl@mbbl.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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løspøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Normalt vedlikeholdt leilighet og med bra standard ut fra byggeåret. Alle rommene i leiligheten ble oppusset i 2021, og borettslaget foretok utskifting av vinduer og balkongdører i 2016.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av papp på boligblokken. Deler av yttervegger i leiligheten av bindingsverk isolert med 10 cm. mineralull, utlektet og etterisolert med 5 cm. og utvendig kledd med profilerte stålplater og Stenex-plater, vegger mot trapperom og naboileigheter av betong. Etterisolering av ytterveggene, montering av platekledningen og utvidelse av balkongene ble utført ca. 1990.

Malte trevinduer med 2-lags glass i leiligheten, utvendig pålagt lakkert aluminiumskledning. Vinduene ble utskiftet i 2016. Malt balkongdør i tre utvendig pålagt lakkert aluminiumskledning. 2-lags glass i balkongdøren. Inngangsdør til leiligheten med malte overflater, brannklasse B30 og lydklasse 35 dB og påmontert dørpumpe (arm frakoblet under befaringen). Balkongdøren utskiftet i 2016.

Balkong på ca. 5 m² med utgang fra stue. Balkongen tekket med papp og pålagt terrassedekke. Rekkverkshøyden 89 cm.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Fliser på gulv på bad/wc, ellers malt laminatgulv og laminatgulv i de øvrige rommene i leiligheten. Ubehandlet betonggulv i bodene i kjelleren. På veggene i leiligheten lagt malt tapet, malte vegger, malt panel, fliser og malt puss. Panel og malt betong på vegger i bodene i kjelleren. Malte himlingsplater i himlingen på bad/wc, ellers sparklet og malt betong i himlingene i de øvrige rommene i leiligheten, malt betong i himlingene i bodene i kjelleren.

Innvendige dører i leiligheten med malt finerte overflater og malt glatte overflater. Skyvedørsgarderobe med kurver, oppheng og hyller montert i sovealkoven og i entre, speilfronter på skyvedørsgarderobene. Betongdekker mellom etasjene i boligblokken. Målt høydeforskjeller på 11 mm. på stue, målt over hele rommet. Murt teglpipe som er pusset og malt i leiligheten. Sotluke i kjelleren.

Leiligheten ligger i 3. etasje i boligblokken slik at radonmålinger er ikke relevant for denne leiligheten.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc

Bad/wc i leiligheten ble rehabilitert for får år siden.

Fliser lagt på veggene og malte himlingsplater i himlingen. Fliser lagt på gulv i rommet, varmekabler med termostat i gulv. Målt 20 mm. fall til sluk, målt fra topp slukrist til gulv ved dørstokken. Eldre støpejernsluk med påsatt klemring i etterkant, membran klemt ned i sluken. Membran med ukjent utførelse. Innmontert 1 dusj med forheng, 1 servant og 1 klosett. Baderomsinnredning i laminat utførelse med speilfronter på overskap. Naturlig avtrekk ved ventil til kanal, luftespalte under døren til våtrommet.

Alle yttervegger og skillevegger mot tilstøtende rom er utført av betong eller pusset teglvegger. Hulltaking er derfor ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig. Ut fra generell tilstand og materialvalg benyttet under rehabilitering av rommet i 2021 settes tilstandsgrad 1.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Malt laminatgulv, malte vegger og sparklet og malt betong i himlingen. Kjøkkeninnredning i laminat utførelse og laminat benkeplater påsatt folie. Overskapene er ført helt opp under himlingen. Komfyr, kjøøl/fryseskap og oppvaskmaskin vil følge med leiligheten etter opplysninger fra eier. Kitchenboard på vegger over benkeplatene. Innmontert kjøkkenventilator med avtrekk til kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger av kobber og galvanisert stålrør. Stoppekran for leiligheten bad toalett på bad/wc/vaskerom. Innvendige avløpsledninger av plast og soilrør. 120 l. benkbereeder montert i kjøkkenbenken. Strømtilkobling via støpsel i stikkontakt. Mekanisk avtrekk på kjøkken ved ventilator, ellers naturlig avtrekk og ventilasjon gjennom ventiler og med muligheter for åpning av dører og vinduer. Varmekabler i gulv på bad/wc, panelovn på stue. Dørtelefon montert i entre, med muligheter for åpning av hovedinngangsdøren i 1. etasje. Innlagt fiber for kabel-tv og bredbånd internett i 2024. Sikringsfordeling med krussikringer montert i felles trapperom (felles sikringsfordeling for 2 leiligheter). 50 A hovedsikringer, 60 A hovedbryter, 1x20 A kurs og 2x10 A kurser. Det elektriske anlegget i leiligheten er delvis utført som åpen og delvis som skjult installasjon. Skinne med spotter i himlingen på stue, spotter montert i himlingen på bad/wc. Røykvarsler montert i sovealkove, 6 kg. brannslukningsapparat plassert i entre.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold av myr i området.
Boligblokken fundamentert med såle av betong på grus. Yttervegger i kjelleren av betong. Tilnærmet flatt terreng rundt boligblokken, opparbeidet med plener og beplantet med noe busker og trær. Innkjørselen og parkeringsplassene pålagt asfalt. Utvendige avløpsledninger av plast og betong med avløp til kommunalt avløpsnett via private stikkledninger. Utvendige vannledninger av plast og galvaniserte stålrør med tilkobling til kommunalt vannsystem via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	37 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	37 m ²
Totalpris	1 450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

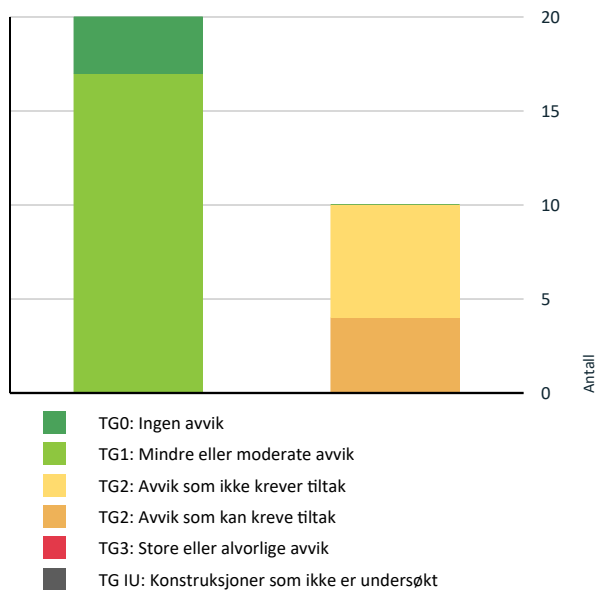
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

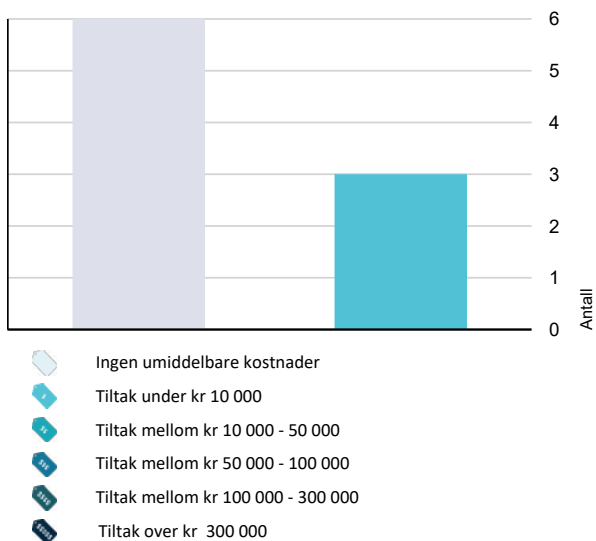
Sammendrag av boligens tilstand

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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengeforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1970

Kommentar
Ferdigattest

Anvendelse
Andelsleilighet

Standard
Normal standard ut fra byggeår.

Vedlikehold
Bra vedlikeholdt leilighet.

Tilbygg / modernisering

2014	Modernisering	Nye tak montert over inngangspartiene, tak over balkongene i 3. etasje og over søppeldunkene.
2015	Modernisering	Dørtelefonleggene utskiftet.
2016	Modernisering	Vinduer og balkongdører utskiftet.
2018	Modernisering	Folie lagt på benkeplatene.
2021	Modernisering	Foretatt oppussingsarbeider i alle rommene i leiligheten. Gulv og vegger på stue oppmalt.
2024	Modernisering	Innlagt fiber for kabel-tv og internett.

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Takteking av papp på boligblokken. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 1 Veggkonstruksjon

Deler av yttervegger i leiligheten av bindingsverk isolert med 10 cm. mineralull, utlektet og etterisolert med 5 cm. og utvendig kledd med profilerte stålplater og Stenex-plater, vegger mot trapperom og naboileigheter av betong. Etterisolering av ytterveggene, montering av platekledningen og utvidelse av balkongene ble utført ca. 1990. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

TO 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass i leiligheten, utvendig pålagt lakkert aluminiumskledning. Vinduene ble utskiftet i 2016. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Årstall: 2016 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TO 1 Dører

Malt balkongdør i tre utvendig pålagt lakkert aluminiumskledning. 2-lags glass i balkongdøren. Inngangsdør til leiligheten med malte overflater, brannklasse B30 og lydklasse 35 dB og påmontert dørpumpe (arm frakoblet under befaringen). Balkongdøren utskiftet i 2016. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 5 m² med utgang fra stue. Balkongen tekket med papp og pålagt terrassedekke. Rekkverkshøyden 89 cm.

Vurdering av avvik:

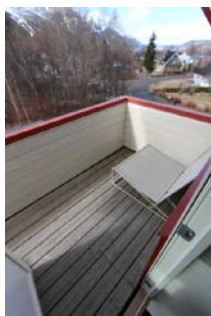
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Balkong

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Fliser på gulv på bad/wc, ellers malt laminatgulv og laminatgulv i de øvrige rommene i leiligheten. Ubehandlet betonggulv i bodene i kjelleren. På veggene i leiligheten lagt malt tapet, malte vegger, malt panel, fliser og malt puss. Panel og malt betong på vegger i bodene i kjelleren. Malte himlingsplater i himlingen på bad/wc, ellers sparklet og malt betong i himlingene i de øvrige rommene i leiligheten, malt betong i himlingene i bodene i kjelleren.

Litt oppsprekking mellom panelbord på vegg på stue.

Årstall: 2021 Kilde: Info fra sameie/borettslag



Utsnitt av stue.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekker mellom etasjene i boligblokken. Målt høydeforskjeller på 11 mm. på stue, målt over hele rommet.

TG 0 Radon

Leiligheten ligger i 3. etasje i boligblokken slik at radonmålinger er ikke relevant for denne leiligheten.

TG 1 Pipe og ildsted

Murt teglpipe som er pusset og malt i leiligheten. Sotluke i kjelleren. Pipa er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Ut fra konstruksjonene og byggemåte i leiligheten, kan ikke alle sidene på teglpipe være synlige (en side er mot bærende betongvegg). Har valgt å gi bygningsdelen tilstandsgrad 1 til tross for at en side ikke er synlig som følge av konstruksjonen.

TG 0 Rom Under Terreng

Ubehandlet betonggulv, skillevegger av uisolert bindingsverk ensidig kledd med panel og yttervegger av malt betong, malt betong i himlingen i bodene i kjelleren. Hulltaking er ikke foretatt fordi konstruksjonene av yttervegger og skillevegger i bodene gjør hulltakingen unødvendig.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i leiligheten med malt finerte overflater og malt glatte overflater.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Liten fuktskade nederst på døren til bad/wc.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobe med kurver, oppheng og hyller montert i sovealkoven og i entre, speilfronter på skyvedørgarderoberne.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc i leiligheten ble rehabilitert for få år siden.

Tilstandsrapport



Bad/wc

3. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser lagt på veggene og malte himlingsplater i himlingen.

3. ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Overflater Gulv

Fliser lagt på gulv i rommet, varmekabler med termostat i gulv. Målt 20 mm. fall til sluk, målt fra topp slukrist til gulv ved dørstokken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Hul lyd under gulvfliser i dusj.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre støpejernsluk med påsatt klemring i etterkant, membran klemt ned i sluken. Membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

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 i dusj.

3. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innmontert 1 dusj med forheng, 1 servant og 1 klosett.
Baderomsinnredning i laminat utførelse med speilfronter på overskap.

3. ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk ved ventil til kanal, luftespalte under døren til våtrommet.

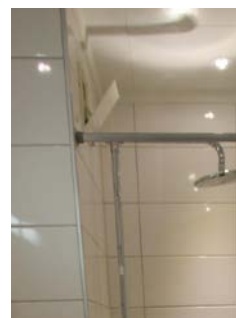
Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ventil.

3. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Alle yttervegger og skillevegger mot tilstøtende rom er utført av betong eller pusset teglvegger. Hulltaking er derfor ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig. Ut fra generell tilstand og materialvalg benyttet under rehabilitering av rommet i 2021 settes tilstandsgrad 1.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Malt laminatgulv, malte vegger og sparklet og malt betong i himlingen. Kjøkkeninnredning i laminat utførelse og laminat benkeplater påsatt folie. Overskapene er ført helt opp under himlingen. Komfyr, kjøøl/fryseskap og oppvaskmaskin vil følge med leiligheten etter opplysninger fra eier. Kitchenboard på vegger over benkeplatene.



Kjøkkenen.

3. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Innmontert kjøkkenventilator med avtrekk til kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger av kobber og galvanisert stålør. Stoppekran for leiligheten bad/toalett på bad/wc/vaskerom.



Stoppekran.

1 TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsledninger av plast og soilør.

1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på kjøkken ved ventilator, ellers naturlig avtrekk og ventilasjon gjennom ventiler og med muligheter for åpning av dører og vinduer.

1 TG 2 Varmtvannstank

120 l. benkbereider montert i kjøkkenbenken. Strømtilkobling via støpsel i stikkontakt.

Årstill: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilkobling av varmtvannsbereider 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



Varmtvannsbereider.

1 TG 1 Andre installasjoner

Varmekabler i gulv på bad/wc, panelovn på stue. Dørtelefon montert i entre, med muligheter for åpning av hovedinngangsdøren i 1. etasje. Innlagt fiber for kabel-tv og bredbånd internett i 2024.

1 TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsfordeling med krussikringer montert i felles trapperom (felles sikringsfordeling for 2 leiligheter). 50 A hovedsikringer, 60 A hovedbryter, 1x20 A kurs og 2x10 A kurser. Det elektriske anlegget i leiligheten er delvis utført som åpen og delvis som skjult installasjon. Skinne med spotter i himlingen på stue, spotter montert i himlingen på bad/wc.

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.
1970
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 Varmekabler lagt i gulv på bad/wc. Det foreligger ikke samsvarserklæring for dette arbeidet.
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 DLE (Det lokale eltilsyn) foretok kontroll på anlegget i 2014.
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? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det mangler dokumentasjon for gjennomførte elektriske arbeider etter 01.01.1999 og installasjon av deler og sikringsfordelingen tilsier at det bør gjennomføres en utvidet kontroll av anlegget.



Sikringsfordeling.

🔥 TGO 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 bygningsakkyndig 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.

Røykvarslere montert i sovealkove, 6 kg. brannslukningsapparat plassert i entre.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslukningsapparat produsert i 2014, Borettslaget har avtale om årlig kontroll av brannslukningsapparatene, sist utført i september 2023.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold av myr i området. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligblokken fundamentert med såle av betong på grus. Yttervegger i kjelleren av betong. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

! TG 2 Terrenghforhold

Tilnærmet flatt terreng rundt boligblokken, opparbeidet med plener og beplantet med noe busker og trær. Innkjørselen og parkeringsplassene pålagt asfalt. 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.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsledninger av plast og betong med avløp til kommunalt avløpsnett via private stikkledninger. Utvendige vannledninger av plast og galvaniserte stålrør med tilkobling til kommunalt vannsystem via private stikkledninger. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

37 m²/31 m²

Boligbygg med flere boenheter : Stue, Kjøkken, Soverom, Entré, Bad/vaskerom, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 1 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag	1 450 000
----------------------------------	------------------

Tillegg for andel fellesformue	+	28 908
--------------------------------	---	--------

Fradrag for andel felles gjeld	-	69 932
--------------------------------	---	--------

Konklusjon markedsverdi	1 400 000
--------------------------------	------------------

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	M ² PRIS
1 Myrvegen 14A ,8661 MOSJØEN 31 m ² 1970 0 sov	10-05-2021	1 180 000	1 330 000	76 244	1 406 244	45 363
2 Myrvegen 14A ,8661 MOSJØEN 32 m ² 1970 0 sov	14-06-2021	1 300 000	1 330 000	76 860	1 406 860	43 964
3 Myrvegen 18A ,8661 MOSJØEN 44 m ² 1971 1 sov	05-02-2024	1 650 000	1 650 000	235 370	1 885 370	42 849
4 Myrvegen 18A ,8661 MOSJØEN 31 m ² 1971 1 sov	08-04-2021	1 100 000	1 225 000	101 723	1 326 723	42 798
5 Myrvegen 22A ,8661 MOSJØEN 44 m ² 1971 1 sov	19-09-2023	1 550 000	1 600 000	230 047	1 830 047	41 592
6 Myrvegen 20B ,8661 MOSJØEN 32 m ² 1971 0 sov	25-10-2021	1 200 000	1 200 000	100 627	1 300 627	40 645
7 Myrvegen 16B ,8661 MOSJØEN 44 m ² 1970 1 sov	07-01-2020	1 300 000	1 300 000	115 412	1 415 412	32 168
8 Myrvegen 12B ,8661 MOSJØEN 44 m ² 1970 1 sov	11-04-2024	1 350 000	1 100 000	102 278	1 202 278	27 324

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.	36 336
Vedlikeholdskostnader stipulert.	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	46 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 950 000
Tillegg for terrasser (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Tillegg for standard økning (utregnet som for nybygg).	Kr.	30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	700 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 360 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 360 000

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.	100 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 450 000
--	------------	------------------

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3. Etasje	31			31	5		31
Kjeller		6		6			6
SUM	31	6			5		37
SUM BRA	37						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Stue , Kjøkken , Sovealkove, Entré , Bad/wc		
Kjeller		Bod , Bod 2	

Kommentar

2 boder i kjelleren merket med nr. 7.

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?

Kommentar: Innlagt fiber for kabel-tv og internett.

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	31	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2024	Terje Luktvassli Julie Høstland	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	1586		0	8288 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i målebrev.	Eiet

Adresse

Myrvegen 14 A

Hjemmelshaver

Trudvang 1 Borettslaget

Kommentar

Tomtearealet er inklusive gategrunn med ca. 205 m² i følge målebrevet. Fordelingsnøkkel: 16.776/1.249.776 = 0,01342320544. Andel tomteareal for andel nr. 22 utgjør ca. 108 m² eks. gategrunn.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0303/TRUDVANG 1 BORETTSLAGET	862213122	H0303	Mosjøen og Omegn Boligbyggelag	Høstland Julie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld	
22	100	28.03.1969 8 200	28.03.1969 28 908	31.12.2023 69 932	11.05.2024

Kommentar

Opprinnelig innskudd fra stiftelsesåret 1969. Andel formue pr. 31.12.2023 og andel fellesgjeld ajour pr. 11.05.2024. Andel fellesgjeld pr. 31.12.2023 var kr. 70.448,-. Felleskostnader: De månedlige felleskostnadene for andel nr. 22 utgjør kr. 3.028,-, og omfatter andel renter og avdrag fellesgjeld med kr. 469,- pr.mnd, kabel-TV avgift kr. 522,- pr.mnd. og andel fellesutgifter med kr. 2.037,- pr.mnd. Fellesutgiftene omfatter blant annet forretningsfører, utvendig vedlikehold, snørydding, kabel-tv med bredbånd internett, bygningsforsikring, kommunale avgifter, renovasjon, strøm fellesarealer, renhold fellesarealer, diverse lønn og honorarer, kontingenter, diverse utgifter og gebyrer.

Årsregnskap

Regnskapsår	2023	Samlet aksjekapital:		4 500
Omløpsmidler:		1 981 306	Samlet innskuddskapital:	606 600
Kortsiktig gjeld (-)	-	193 736	Langsiktig gjeld (+):	+ 6 430 047
Disponible midler:		1 787 570	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	7 036 647

Kommentar

Årsregnskapet for 2023 underskrevet av borettslagets styre 20.02.2024 og godkjent av lagets generalforsamling 08.04.2024.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleiligheten ligger på Trudvang, ca. 2 km. sør for Mosjøen sentrum. Butikker og post i butikk ca. 700 m. unna. Busstopp i boligområdet og ca. 500 m. til ungdoms- og videregående skole. Banker i Mosjøen sentrum. God utsikt mot Øyffjellet, Dolstadåsen, Andåsen 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

Borettslaget Trudvang I ligger i ett regulert område med formål boliger, reguleringsplan for Trudvangsområdet datert 20.08.1969 (digitalisert 07.08.2020).

Om tomten

Flatt tomtearealer, opparbeidet med plener og beplantet med busker og trær. Biloppstillingsplass på opparbeidete parkeringsplasser foran boligblokkene (merket med nr. 16), innkjørsler og parkeringsplasser pålagt asfalt.

Tinglyste/andre forhold

Ingen servitutter registrert på andel nr. 22 i Borettslaget Trudvang I følge ubekreftet utskrift av grunnboken ajour pr. 13.05.2024. Tinglyst refusjonsplikt til kommunen inntatt i skjøte 25.10.1969 i dok.nr. 3994 på gnr. 103 bnr. 1586 i følge ubekreftede grunnbokutskrift ajour pr. 13.05.2024.

Konsesjonsplikt

Ingen konsesjonsplikt.

Forkjøpsrett

Ved salg har andelshavere i Borettslaget Trudvang I og medlemmer i Mosjøen og Omegn Boligbyggelag forkjøpsrett.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i Borettslaget Trudvang I består av 3 stk. 3 etasjers boligblokker, hver med 15 andelsleiligheter. Leilighetene fordeler seg på 1-roms, 2-roms og 3-roms leiligheter. Fellesarealer og boder i kjelleretasjen, samt felles vaskerom. Boligblokkene ble ferdigstilt i 1970. Utenfor boligblokkene i Myrvegen 12 og 16 er det oppført carporter.

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
0	1971

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP568646	Fullverdi		
Kommentar				
Forsikringspremien inngår i de månedlige felleskostnadene.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.05.2024		Gjennomgått	5	Ja
Ordregrunnlag	13.05.2024		Gjennomgått	1	Nei
Grunnbokutskrift	13.05.2024	Ubekreftet utskrift av grunnboken for andel nr. 22 og gnr. 103 bnr. 1586.	Gjennomgått	3	Nei
Forretningsfører	11.05.2024	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	2	Nei
Eier	30.04.2024		Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger	13.05.2024	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	1	Ja
Kvitt. fellesutgifter	11.05.2024	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	2	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	09.12.1970	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	1	Ja
Reguleringsplaner	07.08.2020	Innhentet fra Vefsn kommune.	Gjennomgått	4	Ja
Årsregnskap	20.02.2024	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	8	Ja
Forsikringsavtale	11.05.2024	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	2	Nei
Målebrev	07.07.1969	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	4	Ja
Vedtekter	28.03.1969	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	7	Ja
Samsvarserklæring	19.10.2018	Mottatt fra eier.	Gjennomgått	1	Ja
El-tilsyn	14.05.2024	Mottatt fra Linea	Gjennomgått	1	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LW1246>

KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

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

Resultatregnskap 2023 Borettslaget Trudvang I

	Note	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 284 275	2 223 528	2 279 460	2 521 880
Andre inntekter		96 400	86 550	96 000	105 389
Salgsinntekter		2 439	300	2 000	2 000
Sum inntekter		2 383 114	2 310 378	2 377 460	2 629 269
Driftskostnader					
Ljnnskostnader		0	21 000	0	0
Styrehonorar		110 000	110 000	110 000	110 000
Arbeidsgiveravgift		5 610	6 681	5 610	5 610
Forretningsfjrerhonorar		138 952	135 564	140 984	144 510
Andre forvaltningstjenester		32 565	6 663	20 000	22 000
Revisjonshonorar		7 066	6 730	7 067	7 420
Kontigent boligbyggelag		18 000	18 000	18 000	18 000
Vedlikehold	1	172 271	151 011	206 500	206 500
Snrnydding/Plenklipping		121 120	97 593	73 000	100 000
Kabel-tv		280 363	265 222	269 460	281 880
Forsikring		177 783	163 858	173 688	191 277
Kommunale avgifter		572 278	513 120	541 532	600 894
Renovasjon		212 670	186 262	186 330	242 628
Energi, strm		83 463	68 354	70 000	80 000
Renhold, fellesareal		81 810	42 853	0	0
Reise/kurskostnader		0	0	6 000	6 000
Andre driftsutgifter	2	37 302	63 265	50 000	50 000
Bank- og betalingsgebyr		4 401	4 506	5 000	5 500
Sum driftskostnader		2 055 654	1 860 682	1 883 171	2 072 219
Driftsresultat		327 460	449 696	494 289	557 050
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		66 066	35 652	7 000	20 000
Rentekostnad		308 295	165 505	282 757	372 694
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-242 230	-129 853	-275 757	-352 694
j rsresultat		85 230	319 844	218 532	204 356
Disponeringer					
Til annen egenkapital		85 230	319 844	218 532	204 356

Balanse 2023 Borettslaget Trudvang I

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger	7	5 379 275	5 379 275
Tomter	7	70 688	70 688
Maskiner, biler, inventar	7	288 662	288 662
Sum anleggsmidler		5 738 625	5 738 625
Omløpsmidler			
Kundefordringer		14 969	7 303
Periodiserte kostnader		456 484	459 206
Bankinnskudd		1 509 852	1 924 919
Sum omløpsmidler		1 981 306	2 391 429
Sum eiendeler		7 719 930	8 130 053
Egenkapital og Gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital		4 500	4 500
Annen egenkapital		487 717	402 487
Sum egenkapital	6	492 217	406 987
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån	3, 4	6 430 047	6 598 948
Borettsinnskudd	4, 5	606 600	606 600
Sum langsiktig gjeld		7 033 977	7 202 878
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		187 095	505 573
Skattetrekk, offentlige avgifter m.m		2	2
Pålypt renter		6 441	6 441
Forskuddsbet husleie		198	8 173
Sum kortsiktig gjeld		193 736	520 189
Sum egenkapital og gjeld		7 719 930	8 130 053
Pantstillelser	4	7 036 647	7 205 548

Sted: _____, dato: _____

Elsbet Hundøla
Styreleder

Edd Rune Olsen
Styremedlem

Klara Nerdal
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 borettslagers medlemmer 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	104 002	121 086	200 000	200 000
Service heis og venteanlegg	0	6 938	0	0
Vedlikehold garasjer	0	0	6 500	6 500
Vaktmestertjenester	68 269	22 988	0	0
Sum	172 271	151 011	206 500	206 500

Vedlikeholdsprosjekt

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
Generalforsamling/styremøter	2 832	2 499	0	0
Containerleie	10 500	9 900	0	0
Brannalarm/heisalarm/risikokontroll brann	9 463	15 175	0	0
Uteområder	5 603	6 628	15 000	15 000
Andre kostnader	8 904	29 063	35 000	35 000
Sum	37 302	63 265	50 000	50 000

Note 3 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Form ³ l:		L ³ n til Carporter
L ³ nenummer:	12133177866	12127411024
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2016	2014
Rentesats:	5.60 %	5.60 %
Beregnet innfridd:	20.07.2046	19.02.2042
Opprinnelig l ³ nebeløp:	6 440 000	1 635 000
L ³ nesaldo 01.01:	5 379 709	1 219 239
Avdrag i perioden:	127 530	41 371
L ³ nesaldo 31.12:	5 252 179	1 177 868
Saldo 5 ³ r frem i tid:	4 597 850	965 459

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 12127411024	20	58 893	1 177 860
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 12133177866	18	139 001	2 502 018
	9	132 156	1 189 404
	1	107 041	107 041
	8	102 460	819 680
	9	70 448	634 032

Note 4 - Pantsillelser

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Pantel ³ n 1212 74 11024	1 177 868	1 219 239
L ³ n 1213 31 77866	5 252 179	5 379 709
Borettsinnskudd	606 600	606 600
Sum	7 036 647	7 205 548

Note 5 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Borettsinnskudd	606 600	606 600
Sum	606 600	606 600

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Andelskapital	4 500	4 500
Annen egenkapital/udekket tap pr 1.1	402 487	82 643
i rets resultat	85 230	319 844
Sum egenkapital pr 31.12	492 217	406 987

Note 7 - Bygninger

	2023	2022
Bygninger	3 721 567	3 721 567
Carporter	1 657 708	1 657 708
Tomter	70 688	70 688
Kabel TV / Parabolantenn	288 662	288 662
Sum	5 738 625	5 738 625

Bygninger, avskrivning

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

Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr. 01.01	1 871 240	1 771 527
B. Endringer i disponible midler:		
i rets resultat (se resultatregnskapet)	85 230	319 844
Avdrag langsiktig lsn	-168 901	-218 077
B. i rets endring disponible midler	-83 670	101 767
C. Disponible midler	1 787 570	1 871 240
Kontrolloppstilling		
Omlpsmidler	1 981 306	2 391 429
Kortsiktig gjeld	-193 736	-520 189
Disponible midler	1 787 570	1 871 240

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Trudvang I.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Trudvang I

Styreleder	Elsbet Hundåla (sign.)	20.02.2024
Styremedlem	Klara Nerdal (sign.)	20.02.2024
Styremedlem	Edd Rune Olsen (sign.)	20.02.2024

For Mosjøen og Omegn BBL

	Tone Lise Brubakk (sign.)	21.02.2024
--	---------------------------	------------



Til generalforsamlingen i Borettslag Trudvang I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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, 15. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Kristin By Farstad
Statsautorisert revisor

Dagbok nr. 2498 19 69
Alstahaug sorenskriverembete

..... V e f s n kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingsjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Vannledningsmyren (elend, navn), gr. nr. 103 br. nr. 11

Parsellen er gitt br. nr. 586 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet Myrvegen 12-14-16 gate/vei nr.
(fylles evt. ut av oppmålingsjefen)

År 1969 den 7/7 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over Myrvegen 12-14-16, parsell av Vannledningsmyren, gnr. 103, bnr. 11.

Forretningen er forlangt av Vefsn kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Ragnv. Tveraa

i nærvær av kartvitner Gudmund Fridheim og Leif Öksendal.

Ved forretningen møtte: 1)

Ordfører A. Aalbotsjord og rådmann E. Hugaas.

Det ble under forretningen foretatt grensebefaring. Parsellen var på forhånd oppmålt og avmerket i samsvar med godkjent regulerings- og tomtedelingsplan.

Grensebeskrivelse:

Parsellen grenser mot nord (100,0 m + 48,0 m) til Myrvegen 10 og senterlinjen i Myrvegen, mot øst (56,0 m) til Myrvegen 18, mot syd (148,0 m) til Vannledningsmyren og mot vest (56,0 m) til Vannledningsmyren.

Parsellens areal = 8.288 m².

For øvrig viser en til vedheftet målebrevskart i målestokk 1:500, hvor parsellen begrenses av linjer mellom punktene 1-2-3-4-FM.5 og hvor disse er koordinatbestemte.

1) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e. l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

Vefsn Kommune

Bygning-, regulerings- og oppmålingsseksjonen
Mosjøen

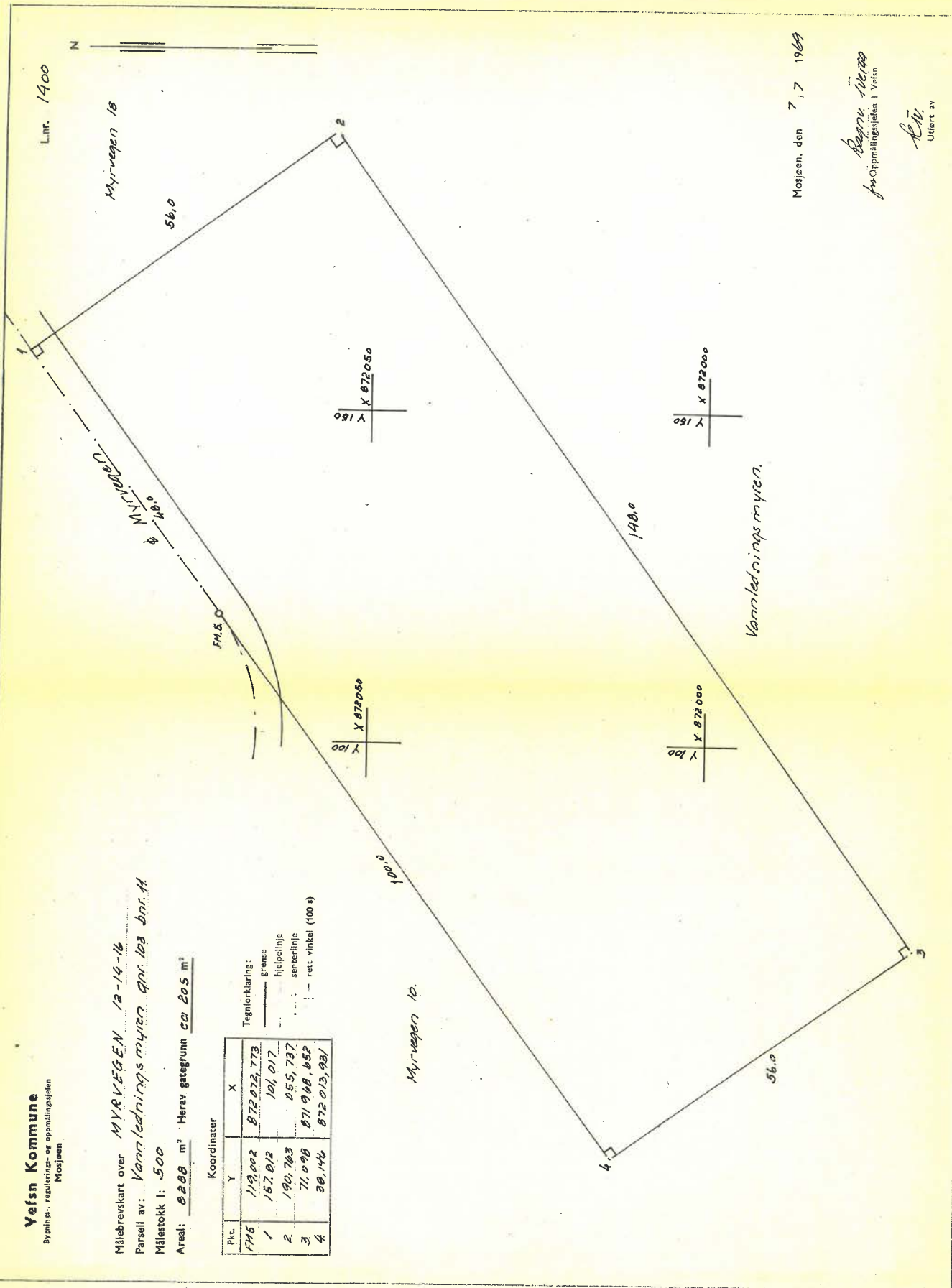
Målebrevskart over MYRVEGEN 12-14-16
Parcell av: Kannledningsmyren gnr. 103 bnr. 44
Målestokk 1: 500

Areal: 0280 m² Herav gategrunn 00205 m²

Koordinater

Pkt.	Y	X
FMS	119,002	872,072,773
1	167,012	101,017
2	190,703	055,737
3	71,098	871,969,852
4	30,146	872,013,931

Tegnelinjeart:
 — grense
 - - - - - hjelpeinje
 ····· senterlinje
 = = = rett vinkel (100°)



Mosjøen, den 7. 7. 1969

Bjørn Iversen
Oppmålingsseksjonen i Vefsn

Utbert sv

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til byggetomt

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾ 0,01 sk.m.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,01 sk.m.

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Myrvegen 12-14-16

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Ragnv. Tverås
Oppmålingssjefen
i Vefsn

Liif Øksendal
Kartvitne

Påtegninger: ³⁾ Kartvitne

For tinglysingen kr. 30.- betalt

Ført inn i dagboks ved

Alstahaug sorenskriverembete

som nr. 2488 den 12/8 1969.

Ført inn i grb. 11 bl. 30/7 69.

← personregisteret.

Heftelsen anmerkes mot kr. 1.-

Anmerkes:

Den utskilte parsell har fått
snr. 103. lsnr. 1586 i Vefsn

Nils Val



¹⁾ Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

²⁾ Forretningen kan påankes til overskjønn for såvidt angår skyldsansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

³⁾ F. eks. bygningsrådets godkjennelse av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelsler og ajourføringer.

Vedtekter

for **Borettslaget Trudvang I** org nr 862 213 122

tilknyttet
Mosjøen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 28.03.1969, sist endret
25.04.1996. Siste endring vedtatt i generalforsamling den 24.04.2004.
Vedtektene trådte i kraft fra 15.08.2005

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Trudvang I 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 100,-

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(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 husstandsfelleskapslovens § 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, varmtvannsbereeder 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, varmtvannsbereeder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens

oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter 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 tre varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET TRUDVANG I

Hver enkelte leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt.

Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen inneholder ikke bare plikter, den skal også sikre leieboerne ro og orden. Inngangsdøren låses fra kl. 22.00-07.00.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER:

Ingen må sette fra seg ski, kjelker, sykler og annet utstyr i trapperom eller i gangen. Unntak er barnevogner og rullatorer.

REGLER FOR RO I LEILIGHETENE:

Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23.00-07.00. Det skal ikke bankes eller borres etter kl. 21.00, og i helgene gjelder dette fra kl. 19.00. Det skal være ro på søndags formiddag da helgefreden er lovfestet.

SØPPEL OG RENHOLD:

Søppelet skal sorteres og pakkes i poser. Det står igloer og containere ved kjøpesentrene som tar imot glass og pappkartonger. Hver vår leier vi egne containere som står utenfor blokkene.

ANSKAFFELSE AV HUSDYR:

Beboerne skal ikke kunne anskaffe husdyr som forulemper eller forstyrrer andre. Beboerne skal sende en søknad til styret og ikke skadde seg husdyr før godkjenning er gitt.

STOPPEKRAN OG BRANNSLANGE:

Enhver beboer må orientere seg om hvor stoppekranen og brannslangen til sin leilighet er.

STØRRE OPPUSSINGSOBJEKT:

Dette bør avklares med teknisk sjef på MBBL, samt meldes fra til styret. Se eget oppslag vedr. oppussing av leiligheter.

FRAMLEIE:

Framleie må godkjennes av styret i borettslaget. Leieboeren har ansvar for alle skader og ulemper som borettslaget får av framleieren. Framleiere må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

PARKERINGSPLASS:

De som ikke har carport og ønsker parkeringsplass for bil tar kontakt med styret.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Helgeland	
Oppdragsnr.	
1801240044	
Selger 1 navn	
Julie Høstland	
Gateadresse	
Myrvegen 14A	
Poststed	Postnr
MOSJØEN	8661
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	8825124

Document reference: 1801240044

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: JH

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Se beskrivelse fra forrige eier
Arbeid utført av	?

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Ny membran i vegg
-------------	-------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	Uvisst
-------------	--------

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Se beskrivelse fra forrige eier
Arbeid utført av	?

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse	Strømuttak på oppstillingsplass, uten ladeboks
-------------	--

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Borettslaget har skiftet alle vindu/dører i blokken.

Arbeid utført av

?

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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

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

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

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

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

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

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

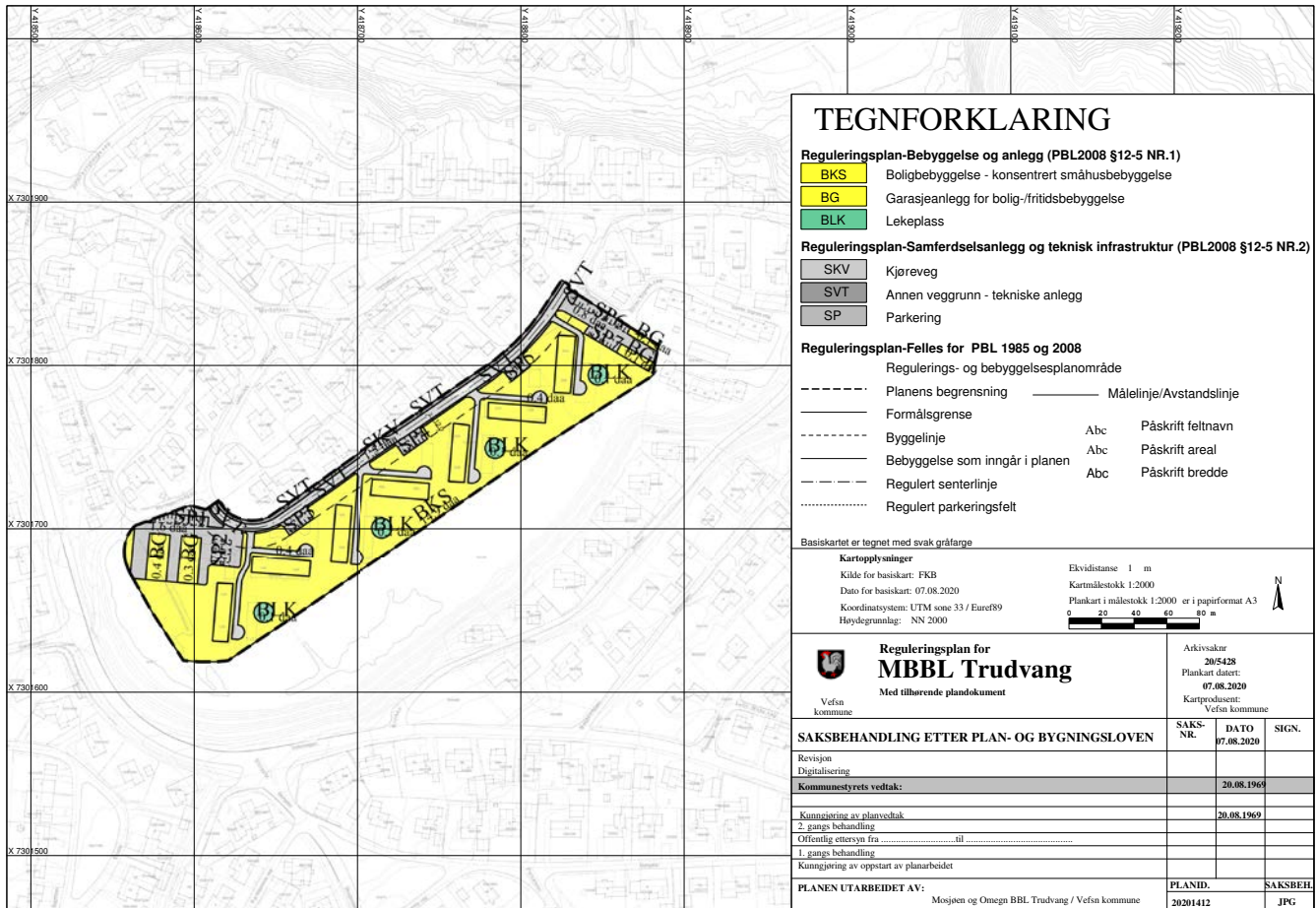
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse.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

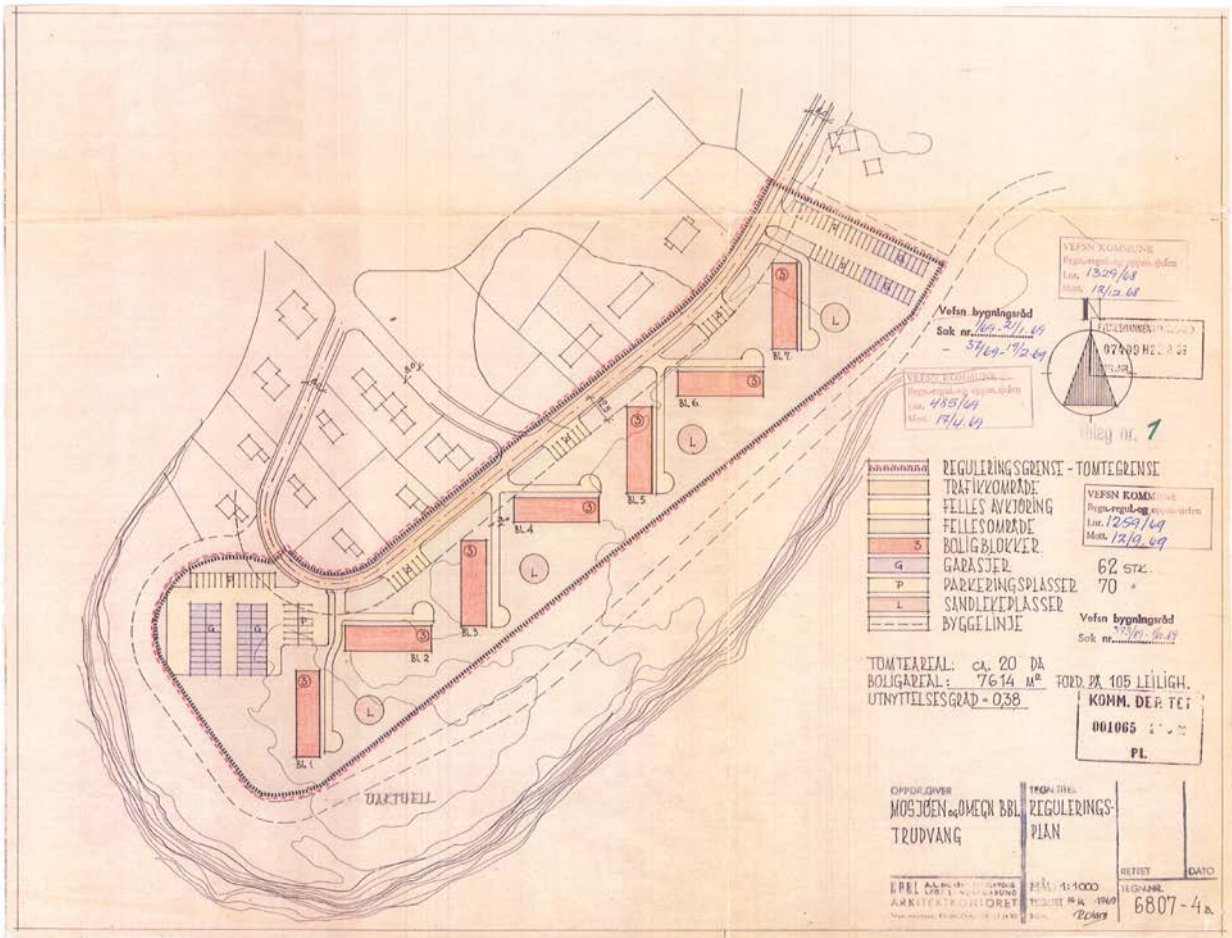
Document reference: 1801240044

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Julie Høstland	5ea37009d8692432c8e142 a2907fc231f9c20fe7	14.05.2024 07:00:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1801240044

- 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>





J. nr. 1065/69 P1 MR/MK Oslo, 20. august 1969

REGULERINGSPLAN FOR TRUDVANGOMRÅDET I MOSJØEN

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av i dag til **fylkesmannen i Nordland** stadfestet denne reguleringsplan.

Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med vedtak av Vefsn kommunestyre i møte den 21. februar 1969.

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt

Magne Strøm



Dato: 06.08.2020

Saksb: Ida Marie T. Granmo

Tlf: 75101816

Saknr: 20/5428

Deres ref.:

Administrativt vedtak endring - Reguleringsplan for MBBL Trudvang

Administrativt vedtak nr: **147/20**.

Rådmannen v/ enhetsleder plan og utvikling har gjort følgende vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-14 vedtas digital oppdatering av plankart for reguleringsplan for MBBL Trudvang, samt ny planident for planen.

Oppdateringen er fremstilt etter PBL 2008 og ny sosistandard for å tilfredsstillere plan og bygningslovens krav til kart og stedfestet informasjon samt kommunalt planregister (PBL § 2-1 og 2-2).

Digitalt plankart er datert:	07.08.2020
Ny planident er	20201412

Oppdateringen endrer ikke planens vedtaksdato som er 20.08.1969. Eventuelle gitte dispensasjoner er fremdeles gjeldende.

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

Begrunnelse:

Eldre analogt plankart er digitalisert og tilpasset gjeldende sosistandard og PBL slik at planen kan fremstilles digitalt i kommunens planbase. Digitaliseringen innenbærer ingen vesentlige juridiske endringer i planen og er derfor vedtatt administrativt uten høring.

Bakgrunn:

I forbindelse med etablering av digital plandatabase, er reguleringsplan for MBBL Trudvang digitalisert.

Vurdering:

Ved digitalisering av planen er gjeldende plankart lagt til grunn i rastertilpasset form. Følgende vurderinger/tilpasninger er lagt til grunn ved digitalisering:

- Plangrensen er tilpasset eiendomsgrenser og tilstøtende plangrensen til plankartet for Vassmyra øst, planID 20201417
- Boligformål er oppdatert fra «bolig» til «boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse» jf. bebygd situasjon.
- Formålene parkering og garasjeanlegg er justert i henhold til den oppdaterte formåls grensen/plangrensen.

Bestemmelser:

Reguleringsbestemmelsene er oppdatert med ny planident og dato for digitalisering av planen.

Forholdet til ny plan og bygningslov:

Ny plan og bygningslov trådte i kraft 1. juli 2009. Den nye loven er bygd opp på en annen måte enn lov av 1985 som gjaldt da denne reguleringsplanen ble vedtatt. Ny planlov har andre definisjoner av reguleringsformål. For å kunne presentere planene i kommunens digitale planbase og tilfredsstillende kartforskriften i PBL, er plankartet derfor tilpasset ny plan og bygningslov og nye arealformål uten at planens virkning er vesentlig endret.

Konklusjon:

De justeringene som er gjort ved digitalisering av planen anses ikke å ha konsekvenser for arealbruken. Endring av reguleringsplan for MBBL Trudvang vedtas på delegert myndighet.

bnr. 103 bnr. 1586

Mosjøen, den 9. desember 1970.

JJ/LF

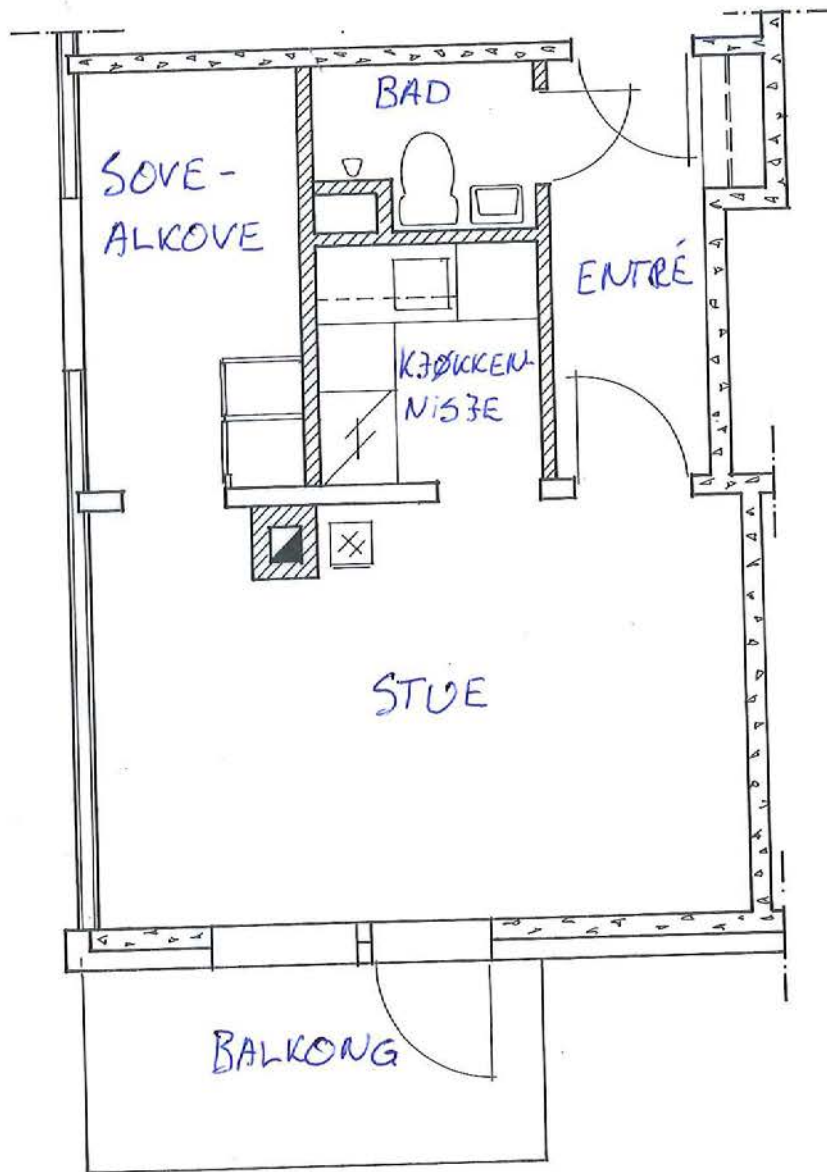
F E R D I G A T T E S T .

Det bekreftes med dette at Mosjøen og omegn BBL bolig-
blokker i Myrvegen 12-14-16 er ferdig, og er ført opp i
samsvar med byggingsforskriftene og godkjente tegninger.

Wogn

Wogn Henriksen

J. Johnson
J. Johnson



HØSTLAND JULIE
Myrvegen 14 A

8661 MOSJØEN

Forespørsel om elektrisk anlegg i Myrvegen 14 A, 8661 MOSJØEN.

Navn nettkunde: HØSTLAND JULIE
Målernummer: 6970631405572599
Anlegget ble sist kontrollert: 21.05.2014
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Arve Kjønnås
Overingeniør

MÅLERBYTTE, SLUTTKONTROLL / SAMSVAR

Målernr.: 5572599	Gammelt målernr.: 85949	Data: 19-10/18
-----------------------------	-----------------------------------	--------------------------

Installasjonen er utført i samsvar med forskrift om elektriske lavspenning. 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 DV 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	
Brytertest gjennomført?	X	X
Isolasjonsmåling/annet:		
Målerbytte er utført i samsvar med Fel, signer med fullt navn: ² (se bakside)		
<i>F. Volden</i>		

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Nettservice AS, alle avd. | <input type="checkbox"/> Sinus Sandnessjøen AS |
| <input type="checkbox"/> SMARTservice Norge AS | <input type="checkbox"/> Elektro & Kjøleteknikk AS |
| <input type="checkbox"/> Sinus Brønnøysund AS | <input type="checkbox"/> IP Elektro AS |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sinus Mosjøen AS | <input type="checkbox"/> Caverion Norge AS |

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Helgeland	
Oppdragsnr.	
1801240044	
Selger 1 navn	
Julie Høstland	
Gateadresse	
Myrvegen 14A	
Poststed	Postnr
MOSJØEN	8661
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand
Polise/avtalenr.	8825124

Document reference: 1801240044

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JH

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Se beskrivelse fra forrige eier
Arbeid utført av	?

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Beskrivelse	Ny membran i vegg
-------------	-------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	Uvisst
-------------	--------

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Se beskrivelse fra forrige eier
Arbeid utført av	?

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse	Strømuttak på oppstillingsplass, uten ladeboks
-------------	--

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Borettslaget har skiftet alle vindu/dører i blokken.

Arbeid utført av

?

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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

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

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

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

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

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

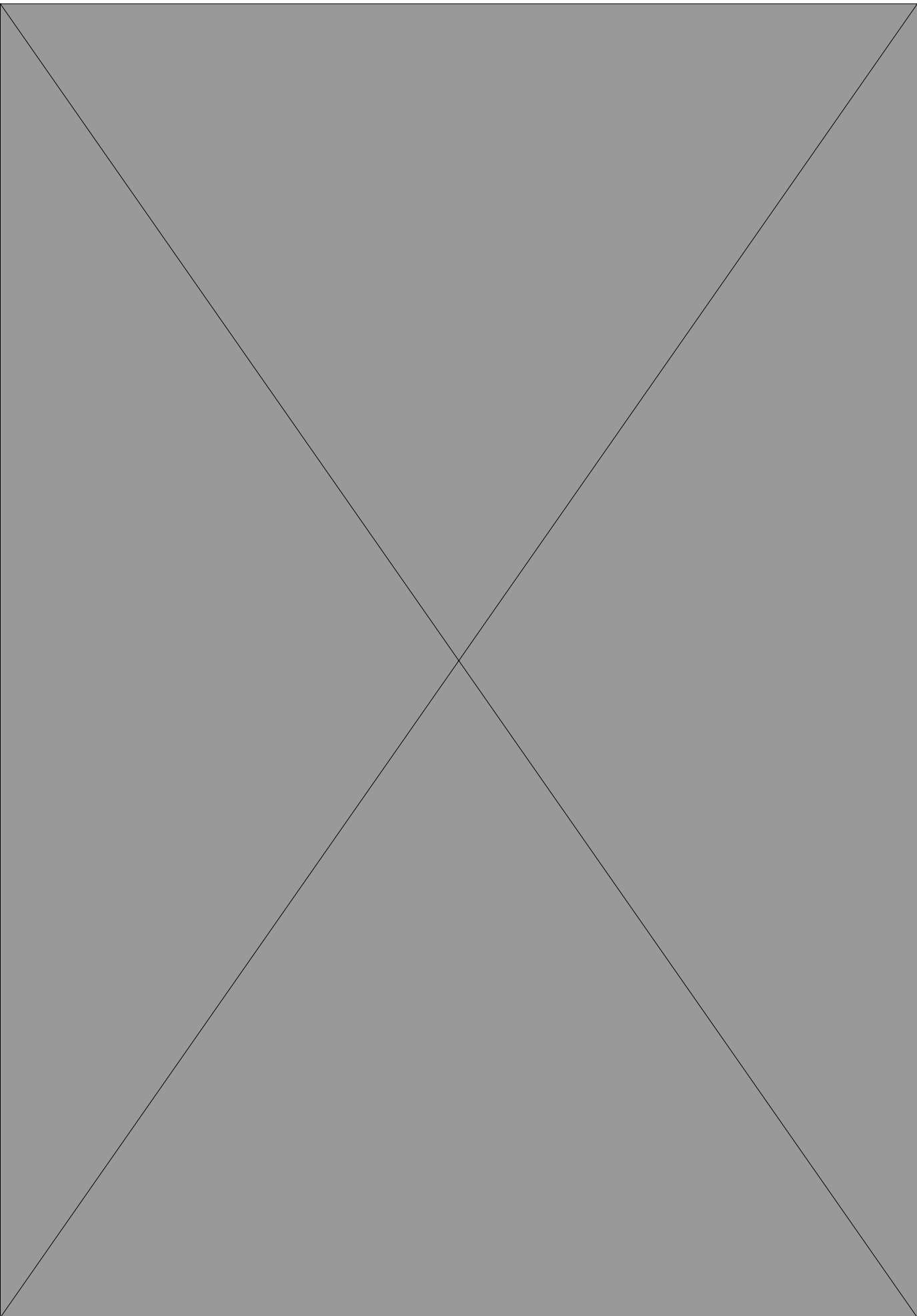
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

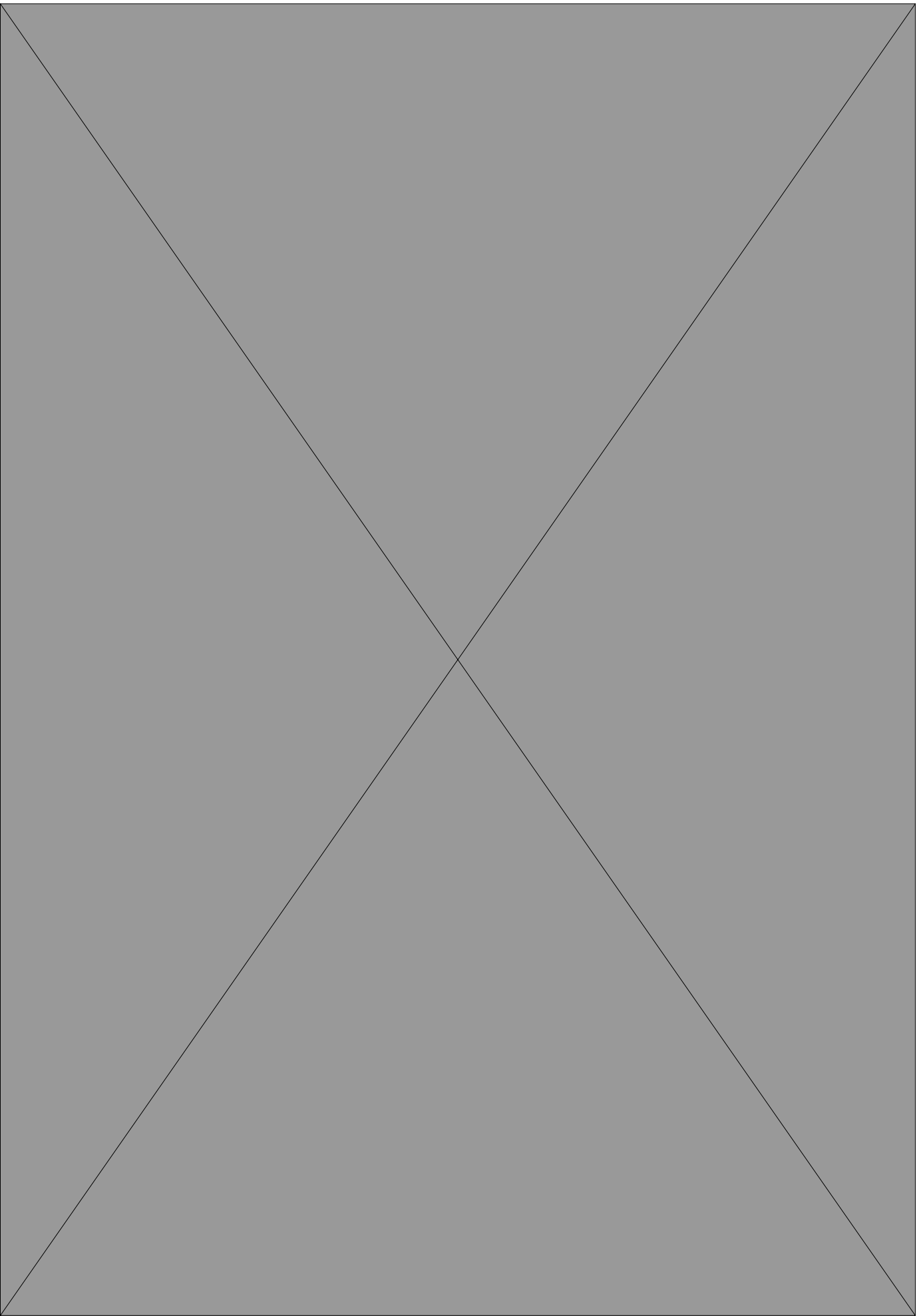
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse.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

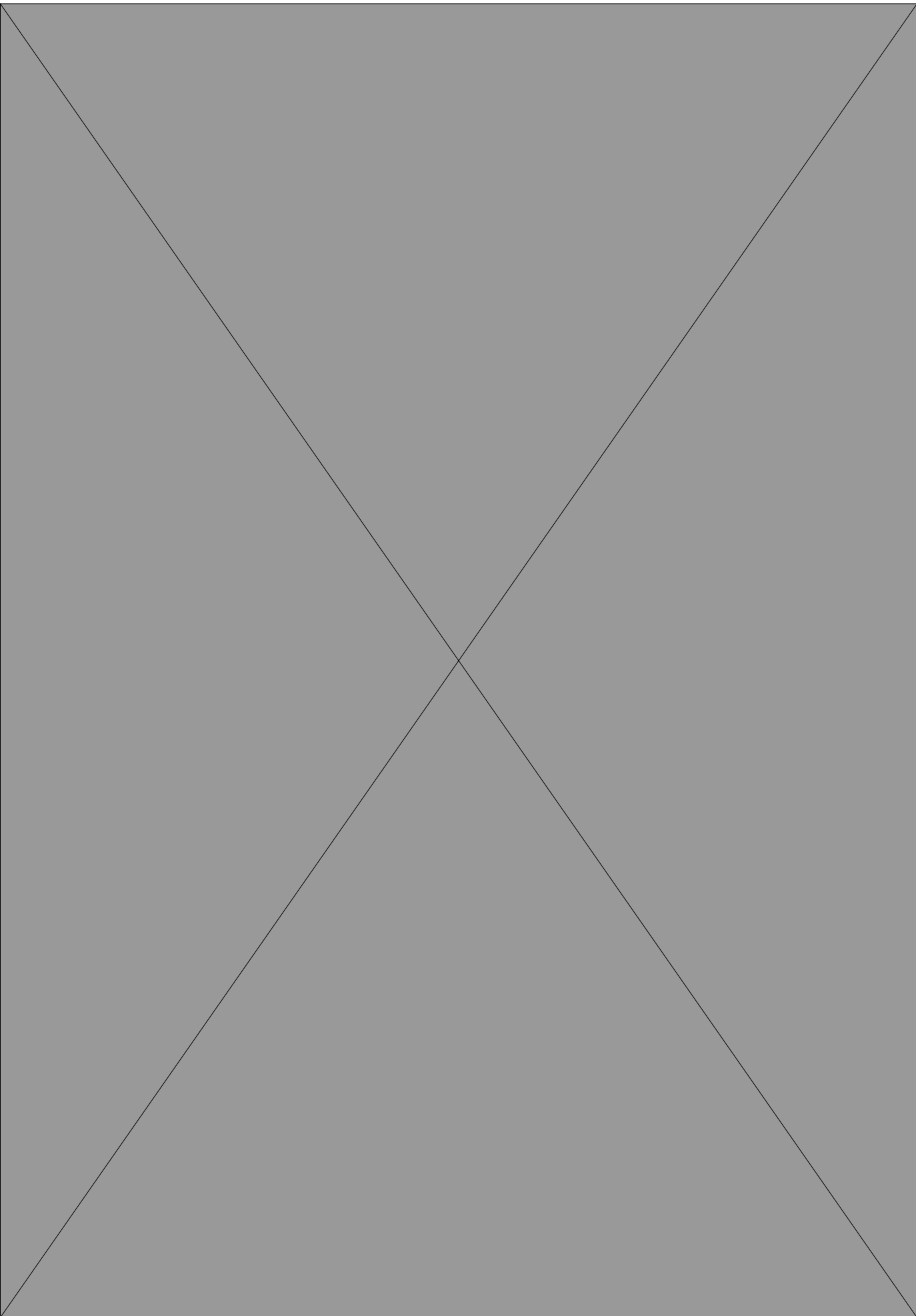
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Julie Høstland	5ea37009d8692432c8e142 a2907fc231f9c20fe7	14.05.2024 07:00:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1801240044

- 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>









OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSVENTILATORER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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 risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Myrvegen 14A
8661 MOSJØENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Merete Solvang

Oppdragsnummer: 1801240044

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

20.01.2025

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