

aktiv.



Egedes gate 36, 8656 MOSJØEN

Sentrum -Sentrumsnær moderne leilighet med balkong og garasje.



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 1 400 000,-
Fellesgjeld: Kr 137 227,-
Omkostn.: Kr 1 240,-
Total ink omk.: Kr 1 538 467,-
Felleskostn.: Kr 5 558,-
Selger: Magnus Ergen Taugbøl

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 42/66 kvm
Tomtstr.: 1070 m²
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 103, bnr. 1657
Andelsnr.: 9
Oppdragsnr.: 1801240098

Sentrum -Sentrumsnær moderne leilighet med balkong og garasje.

Her kan vi presentere en nyoppusset topp- leilighet med sentral beliggenhet, det er bare å flytte rett inn. Dette er en rolig gate med enkel og rask tilgang til både dagligvarebutikker, skoler, barnehager og det meste du trenger i hverdagen. Til leiligheten følger det også med garasje.

Verdt å merke seg:

- Nytt arbeidsvennlig kjøkken
- Lys og koselig stue med utgang til romslig balkong
- Fin utsikt og ettermiddagssol fra balkongen
- Bad med dusj , vaskeservant og toalett
- Sovealkove med plass for dobbeltseng
- Praktisk bod med hylleplass
- Bod i gangen, delt inngang med naboileilighet
- Bod i kjeller på ca. 7 m² BRA-S, samt felles vaskerom og fellesbod.
- Garasje
- Gåavstand til det meste
- Sentrumsnært

Ønsker dere hjertelig velkommen til en hyggelig visning i Egedes gate 36!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Vedtekter	62
Regnskap - Borettslaget Egedes gate 36	70
Kommunale opplysninger	82
Oversiktskart	86
Reguleringsbestemmelser	90
Byggetillatelse	96
Ferdigattest	100
Ferdigattest, garasjer	102
Samsvarserklæring	106
Egenerklæring	111
Nabolagsprofil	116
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 42 m²

BRA - e: 24 m²

BRA totalt: 66 m²

TBA: 19 m²

Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 m² Bod

3. etasje

BRA-i: 42 m² Stue/kjøkken , Sovealkove, Gang , Bad/wc, Bod

BRA-e: 2 m² Felles bod, Felles gang

TBA fordelt på etasje

3. etasje

19 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m² Garasje

Ikke målbare arealer

Andel felles bod og gang på loft inntatt i bra-e for etasjen. Areal på terrassen inngår i TBA (Åpent areal). Kjelleren inneholder også fellesarealer og felles vaskerom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:En av bodene i leiligheten ombygget, en bod ombygget til sovealkove

(mangler dokumentasjon på bruksendring på dette rommet. Montering av takvindu er godkjent av borettslaget, men bruksendring fra bod til soverom er ikke godkjent av kommunen).

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Rehabilitering elektrisk installasjon og sikringsfordeling i 2021.

Garasje

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1070 m²

Tomtebeskrivelse

Tilnærmet flatt tomteareal opparbeidet med felles plenarealer og inngjerdet mot enkelte naboeiendommer. Innkjørsel og areal mellom boligblokk og garasjerekke pålagt asfalt og gir plass for biloppstilling.

Fordelingsnøkkel: $12.600/144.720 = 0,08706467662$. Andel tomteareal for andel nr. 9 utgjør ca. 93 m².

Beliggenhet

Egedesgate 36 Borettslag ligger på byflata, ca. 400 m. sør-vest for forretningsentrum i Mosjøen. Ca. 200 m. til barneskole og ca. 1 km. til ungdomsskole og idrettsanlegg, 300 m. til busstasjon, butikker og bank. Utsikt mot Øyfjellet, Dolstadåsen og ellers nærliggende bebyggelse.

Adkomst

Offentlig adkomst.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Nyrud barnehage (0-5 år) 13 min å gå

Tjøringen barnehage (1-5 år) 13 min å gå

Kippermoen friluftsbarnhage (1-5 år) 14 min å gå

Skoler

Mosjøen skole (1-7 kl.) 4 min å gå
Olderskog skole (1-7 kl.) 24 min å gå
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 24 min å gå
Mosjøen videregående skole 6 min å gå
Mosjøen vgs. Kippermoen 20 min å gå

Sport

Mosjøen skole, Aktivitetshall, ballspill, basket. 5 min å gå
Søråkeren nærmiljøanlegg, Ballspill 18 min å gå
Vefsn skole og treningssenter 2 min å gå
Helsehuset Treningssenter 7 min å gå

Skolekrets

Mosjøen

Offentlig kommunikasjon

Buss

Bygningssakkyndig

Terje Luktvasli

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 26.11.2024 av Terje Luktvasli 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: Byttet rør og montert vannstopper

Arbeid utført av Comfort

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: Byttet el skap og elektrisk anlegg

Arbeid utført av Elektrikern AS

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

Innhold

3. etasje: Stue/kjøkken , Sovealkove, Gang , Bad/wc, Bod
Bod i kjeller på ca. 7 m² BRA-S, samt felles vaskerom og fellesbod.
Garasje i felles garasjeanlegg

Standard

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

UTVENDIG

Oppsadet trekonstruksjon i tak av plassbygde taksperrer. Knevegger av bindingsverk isolert. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret. Malte trevinduer med utvendig lakkert aluminiumskledning og 3-lags glass på stue. Treviduer med koblet glass i fellesarealer i kjelleren. Taktekking på boligblokken av profilerte stålplater med panneprofil. Takrenner og taknedløp av metall. Heldekkende beslag på takhatter, snøfangere montert på taket. Yttervegger av bindingsverk isolert med 10 cm. mineralull, utvendig etterisolert ed 5 cm. mineralull og påsatt liggende bordkledning. Etterisoleringen og utskifting av utvendig kledning ble foretatt i 2014. Takvindu med 3-lags glass montert på soverommet. Andelshaver har vedlikeholdsansvaret for vinduet. Inngangsdør til leiligheten med malte overflater. Brannklasse B30 og lydklasse 35 dB. Malt balkongdør av tre med 2-lags glass. Døren ble utskiftet i 2020/2021. Terrasse på ca. 19 m² med utgang fra stue/kjøkken. Rekkverkshøyde 103 cm. Borettslaget har ikke fått utarbeidet vedlikeholdsplan for fellesarealene i boligblokken og bygningsdelene hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

INNVENDIG

Vinylbelegg på bad/wc, teppebelegg på soverom, ellers laminatgulv i de øvrige rommene i leiligheten. Ubehandlet betonggulv i boden i kjelleren, vinylbelegg i felles gang og furugulv i felles bod på loft. Baderomsplater på veggene på bad/wc, ellers panel på veggene i de øvrige rommene i leiligheten. Panel og siporex på veggene i boden i kjelleren, malte vegger i felles gang. Malte plater i himlingen på bad/wc, ellers panel i himlingene i de øvrige rommene i leiligheten og i boden i kjelleren. Innvendige dører med malte glatte overflater. I boden i leiligheten montert hyller, kurver og oppheng. Hyller i boden i kjelleren. Trebjelkelag mellom etasjene, isolering ikke kjent. Målt høydeforskjeller på 28 mm. på stue/kjøkken og gang i leiligheten. Leiligheten ligger på loft (3.etasje) slik at radonmålinger er ikke relevant.

VÅTROM

Bad/wc

Deler av bad/wc ble oppusset i 2021. Dette gjaldt utskifting av vannrørene til dusj, montert stoppekran og servant, lagt nye baderomsplater på veggene og skiftet elektrisk installasjon. Kontrollerklæringer utarbeidet av rørleggerfirma for arbeider utført på bad/wc. På veggene lagt baderomsplater og i himlingen malte plater. Veggplatene ble utskiftet i 2021. Vinylbelegg lagt på gulv med oppbrett på veggene.

Målt høydeforskjell på 43 mm. til sluk, målt fra topp slukrist til synlig topp belegg ved dørstokken. Støpejernsluk fra byggeår i dusjområdet, påmontert påforingsring med klemring. Innmontert 1 dusj med dusjvegger, 1 klosett og 1 servant. Baderomsinnredning i laminat utførelse med speilfronter på overskap. Rommet oppusset i 2021. Elektrisk avtrekksvifte montert i vegg i 2021. Hulltaking ikke foretatt, men fuktmåling foretatt i bunnsvillen i skilleveggen mot bad/wc på kaldloftet. Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger. Under fuktmålingen ble det ikke registrert fukt (måleinstrumentet starter målinger fra 7,8 vektprosent)

KJØKKEN

Laminatgulv, panel på vegger og i himlingen. Kjøkkeninnredning i laminat utførelse med glatte fronter og laminat benkeplater. Innmontert induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt. Oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap vil følge med leiligheten. Innmontert kjøkkenventilator med avtrekk over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger av kobberør. Vannledningene ble utskiftet i 2021 av rørlegger. Stoppekraner montert på bad/wc og i kjøkkenbenken. Innvendige avløpsrør av plast og støpejern. Avløpsrør i kjøkkenbenk utskiftet i 2020. Varmtvannsbereder montert i hjørne i kjøkkeninnredningen. Tilkoblet strøm ved bryter i kjøkkenbenken. I felles vaskerom i kjelleren er det opplegg for vann og avløp til en rekke vaskemaskinen, samt felles vaskekum i stål. Mekanisk avtrekk på kjøkken ved ventilator og elektrisk avtrekksvifte montert på bad/wc. Ellers naturlig avtrekk og ventilasjon gjennom ventiler og med muligheter for åpning av dører og vinduer. Panelovn montert på stue/kjøkken og i gang i leiligheten. Innlagt kabel-tv og bredbånd internett fra Telenor i leiligheten. Sikringssskap for begge leilighetene på loft. Sikringsfordelingen for leiligheten mot nord består av 40 A hovedsikringer, 1x25 A kurs og 5x15 A kurser. Sikringsfordelingen utskiftet i 2021. Spotter på skinne montert i himlingene på stue/kjøkken og i gang i leiligheten, spotter i himlingen på kjøkken. Den elektriske installasjonen i leiligheten er utført som skjult installasjon, åpen elektrisk installasjon i fellesbod på loft og i boden i kjelleren. Røykvarslere montert i gang og på soverommet. 6 kg. brannslukningsapparat montert på soverommet i leiligheten.

ELEKTRISK ANLEGG

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

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

Sikringssskap for begge leilighetene på loft. Sikringsfordelingen for leiligheten mot nord består av 40 A hovedsikringer, 1x25 A kurs og 5x15 A kurser. Sikringsfordelingen utskiftet i 2021. Spotter på skinne montert i himlingene på stue/kjøkken og i gang i leiligheten, spotter i himlingen på kjøkken. Den elektriske installasjonen i leiligheten er utført som skjult installasjon, åpen elektrisk installasjon i fellesbod på loft og i boden i kjelleren

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. 2021 Etter opplysninger fra eier ble hele elektrisk installasjon i leiligheten, samt sikringsfordelingen utskiftet i 2021. Alle arbeidene ble utført av registrert elektroinstallasjonsfirma.

Installasjon i bod i kjelleren og felles bod og gang på loft er ikke utskiftet/rehabilitert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja Etter opplysninger fra eier.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja Sikringsfordelingen utskiftet og elektrisk installasjon i leiligheten utskiftet/rehabilitert i 2021.

Eksisterer det samsvarserklæring? Ja

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 Anlegget ble sist kontrollert av DLE

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

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

Manglene deksel på koblingsboks i fellesboden på loft, samt løse ledninger til den samme koblingsboksen

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 bygnings sakkyndig 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 gang og på sovealkoven. 6 kg.

Brannslukningsapparat montert på sovealkoven i leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Nei
Brannslukningsapparatet produsert i 2007.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
4. Er det skader på røykvarslere? Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn av grus. Drenering rundt boligblokken sannsynligvis fra byggeår. Rørtype ukjent. Boligblokken fundamentert med såle av betong på grus. Yttervegger i kjelleren av betong innvendig isolert med siporex. Tilnærmet flatt tomteareal opparbeidet med felles plenarealer og inngjerdet mot enkelte naboeiendommer. Innkjørsel og areal mellom

boligblokk og garasjerekke pålagt asfalt og gir plass for biloppstilling. Utvendige vann- og avløpsledninger av plast. Hovedvanninntak med stoppekran i fellesareal i kjelleren

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.

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

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjene, isolering ikke kjent. Målt høydeforskjeller på 28 mm. på stue/kjøkken og gang i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

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

- Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulvene på stue/kjøkken og i gang i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom

boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Loft > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

Støpejernsluk fra byggeår i dusjområdet, påmontert påforingsring med klemring.

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Innvendige avløpsrør av plast og støpejern. Avløpsrør i kjøkkenbenk utskiftet i 2020.

Vurdering av avvik:

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

Innvendige avløpsrør av støpejern er fra byggeår.

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

Forhold som har fått TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Oppsadlet trekonstruksjon i tak av plassbygde taksperrer. Knevegger av bindingsverk isolert. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Gamle fuktmerker i kledning under taksperrere på kaldloftet,

Sannsynligvis oppstått før taktekkingen ble utskiftet tidlig på 2000-tallet.

Dampsperreren på kneveggen mot bad/wc lagt mot kald del.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for ytterligere tiltak på skade i kledning under takstolene.

Dampsperreren bør fjernes og vindsperre monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Dører

Inngangsdør til leiligheten med malte overflater. Brannklasse B30 og lydklasse 35 dB.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er ikke montert dørpumpe eller selvlukkende hengsler på inngangsdøren. Døren holder dermed ikke forskriftenes krav til inngangsdører med brannklasse.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dørpumpe bør monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Andre utvendige forhold

Borettslaget har ikke fått utarbeidet vedlikeholdsplan for fellesarealene i boligblokken og bygningsdelene hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en

Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Innvendig > Innvendige dører

Innvendige dører med malte glatte overflater.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Liten skade nederst på døren til bad/wc.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Loft > Bad/wc > Overflater Gulv

Vinylbelegg lagt på gulv med oppbrett på veggene. Målt høydeforskjell på 43 mm. til sluk, målt fra topp slukrist til synlig topp belegg ved dørstokken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Misfarging på belegg på deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Våtrom > Loft > Bad/wc > Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte montert i vegg i 2021.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Laminatgulv, panel på vegger og i himlingen. Kjøkkeninnredning i laminat utførelse med glatte fronter og laminat benkeplater. Innmontert induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt. Oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap vil følge med leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

I felles vaskerom i kjelleren er det opplegg for vann og avløp til en rekke vaskemaskinen, samt felles vaskekum i stål. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke sluk i gulvet i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres sluk i gulvet

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannsbereder montert i hjørne i kjøkkeninnredningen. Tilkoblet strøm ved bryter i kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det bør monteres overløp fra varmtvannsberederen eller annen kompenserende løsning (elektronisk vannstopp).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Drenering rundt boligblokken sannsynligvis fra byggeår. Rørtype ukjent.

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

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig

fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilbygg / modernisering

2014 - Modernisering: Vinduer utskiftet, montert balkongdør og terrasser i gavlvegger, yttervegger utvendig etterisolert og påsatt ny bordkledning. Bad/wc oppusset.

2019 - Modernisering: Montert ventil i yttervegg på stue. Utvendige vann og avløpsledninger utskiftet.

2020 - Modernisering: Utvendige vann og avløpsledninger utskiftet. Elektrisk installasjon i leiligheten og sikringsfordelingen utskiftet. Lagt nye gulv. Ny kjøkkeninnredning med hvitevarer og kjøkken hette. Takvindu montert på soverom. Innvendige døre3r3 utskiftet. Montert spotter og downlighter i himlinger. Montert innredning i boden. Isolert knevegger.

2021- Modernisering: Pusset opp bad/wc inklusive utskifting av røropplegg i veggene

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt kabel-tv og bredbånd internett fra Telenor i leiligheten.

Parkering

Garasje i felles garasjeanlegg.

Forsikringsselskap

if...Skadeforsikring

Polisenummer

SP0000568668

Radonmåling

Leiligheten ligger på loft (3.etasje) slik at radonmålinger er ikke relevant.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Panelovn montert på stue/kjøkken og i gang i leiligheten

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 400 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 382 445

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 453 289

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. 9 utgjør kr. 5.558,- pr.mnd, og omfatter renter og avdrag andel fellesgjeld med kr. 915,- pr.mnd., tillegg kabel-TV avgift med kr. 630,- pr.mnd., vedlikehold med kr. 300,- pr.mnd. og og fellesutgifter med kr. 2.713,- pr. mnd.

Fellesutgiftene omfatter avgifter for kabel-TV og bredbånd internett, kommunale avgifter, renovasjon, bygningsforsikring, forretningsførsel, avsetninger utvendig vedlikehold, snørydding, fellesstrøm, honorarer, kontingenter, samt diverse driftskostnader. Fra 01.01.2025 vil de månedlige felleskostnadene øke til kr. 4.690,- pr. mnd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 558

Andel Fellesgjeld

Kr 137 227

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

14.11.2024

Andel fellesformue

Kr 18 099

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Egedesg 36 Borettslag

Organisasjonsnummer

964415900

Andelsnummer

9

Om borettslaget

Bebyggelsen består av en boligblokk med 10 leiligheter. Boligblokken oppført i 1971/1972. I tillegg oppført garasjerekke med 10 garasjeplasser i 1999.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 12133952932, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.11.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 88

Saldo per 20.11.2024: 1 537 596

Andel av saldo: 137 227

Neste termin/avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2046)

Flytende rente

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2024 utgjøre ca kr 260,00 per måned for denne boligen

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt iht. borettslagets vedtekter

Forretningsfører

Forretningsfører

Mobo Helgeland Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 103, bruksnummer 1657 i Vefsn kommune. Andelsnr. 9 i Egedesg 36
Borettslag med orgnr. 964415900

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

11.06.1971 - Dokumentnr: 2232 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1824 Gnr:103 Bnr:870

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 27.07.1972.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.07.1972.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert område med formål boliger, reguleringsplan Mosjøen sentrum, kv. 50, 55 og 61 datert 08.10.2009

Adgang til utleie

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 400 000 (Prisantydning)

137 227 (Andel av fellesgjeld)

1 537 227 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 240 (Omkostninger totalt)

8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 538 467 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 545 667 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 548 467 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 240

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 38.000,- for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4.900,- og oppgjørshonorar kr 5.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 19 040,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig, tilstandsrapport og 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

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

Salgsoppgavedato

26.11.2024





Leiligheten er oppusset og fremstår lys og delikat med duse lyse farger



Åpen kjøkkenløsning gir en større romfølelse



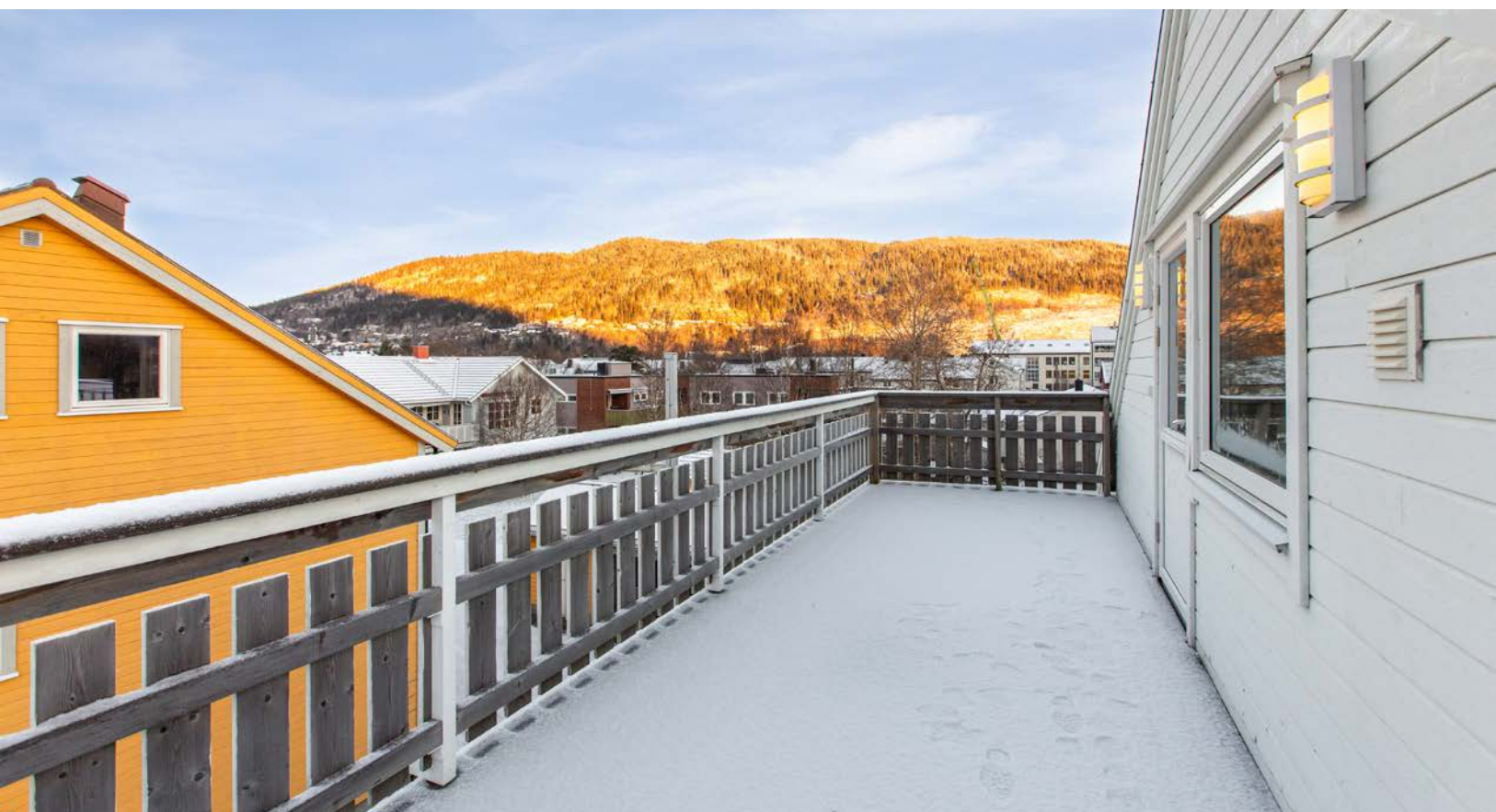
Vindusflatene gir et godt lysinnslipp i rommet. Dør inn til kott ved siden av kjøkkenbenken.



Det er plass for sofagruppe foran stuevinduet. Utgang til romslig balkong fra stua.



Du ser rett i Helgelandstrappa og mot Olderskog fra balkongen



Balkong på ca 19 m2 med utsikt mot Halsåsen, Kulstadlia, Øyfjellet og bysentrum



Retning mot bysentrum



Kjøkken



Koselig kjøkkenøy er praktisk og sosialt for familie og gjester



Detaljer fra kjøkkenet



Kjøkken



Plass for dobbeltseng og en kommode på soverommet



Badet har toalett, dusjsone og vask med underskap



Inngang til bad, soverom og bod fra gangen



Bod i leiligheten



Bod i gangen, delt inngang med naboileilighet



Trappegang



Bod i kjeller på ca. 7 m² BRA-S, samt felles vaskerom og fellesbod



Felles vaskerom i kjelleren



Felles bod i kjelleren

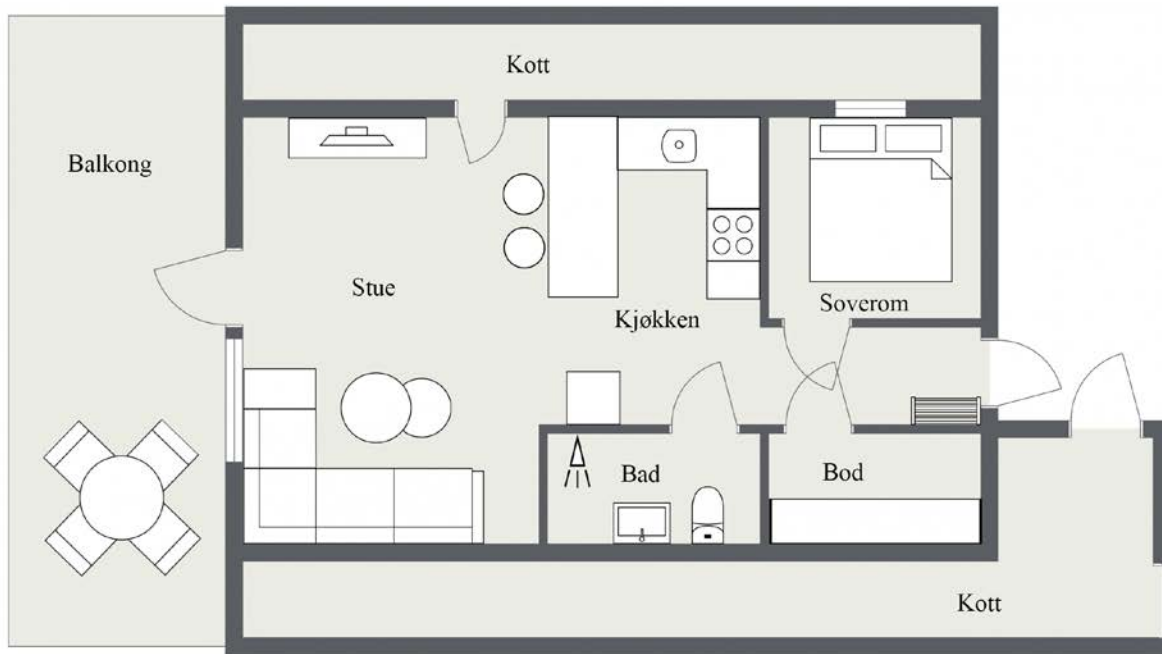


Inngangsparti og garasje



Velkommen tilbake til en hyggelig visning!

3.etg. 2D Plantegning



Plantegning er ikke målbar, avvik kan forekomme. Møblering 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
-  Egedes gate 36, 8656 MOSJØEN
-  VEFSN kommune
-  gnr. 103, bnr. 1657
-  Andelsnummer 9

Markedsverdi

1 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 18.11.2024

Rapportdato: 26.11.2024

Oppdragsnr.: 15150-1297

Referansenummer: EE1280

Autorisert foretak: Mosjøen og Omegn Boligbyggelag

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Helgeland Boligbyggelag

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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, annek, 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
- løspore 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

Bra vedlikeholdt leilighet og med normal standard ut fra byggeår. Nesten hele leiligheten er ombygget og rehabilitert i løpet av de siste prene. Det er ikke søkt om kommunal godkjenning for bruksendring fra bod til soverom i leiligheten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Oppsadet trekonstruksjon i tak av plassbygde taksperrer. Knevegger av bindingsverk isolert. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret. Malte trevinduer med utvendig lakkert aluminiumskledning og 3-lags glass på stue. Trevinduer med koblet glass i fellesarealer i kjelleren. Takteking på boligblokken av profilerte stålplater med panneprofil. Takrenner og taknedløp av metall. Heldekkende beslag på takhatter, snøfangere montert på taket. Yttervegger av bindingsverk isolert med 10 cm. mineralull, utvendig etterisolert ed 5 cm. mineralull og påsatt liggende bordkledning. Etterisoleringen og utskifting av utvendig kledning ble foretatt i 2014. Takvindu med 3-lags glass montert på soverommet. Andelshaver har vedlikeholdsansvaret for vinduet. Inngangsdør til leiligheten med malte overflater. Brannklasse B30 og lydklasse 35 dB. Malt balkongdør av tre med 2-lags glass. Døren ble utskiftet i 2020/2021. Terrasse på ca. 19 m² med utgang fra stue/kjøkken. Rekkverkshøyde 103 cm. Borettslaget har ikke fått utarbeidet vedlikeholdsplan for fellesarealene i boligblokken og bygningsdelene hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Vinylbelegg på bad/wc, teppebelegg på soverom, ellers laminatgulv i de øvrige rommene i leiligheten. Ubehandlet betonggulv i boden i kjelleren, vinylbelegg i felles gang og furugulv i felles bod på loft. Baderomsplater på veggene på bad/wc, ellers panel på veggene i de øvrige rommene i leiligheten. Panel og siporex på veggene i boden i kjelleren, malte vegger i felles gang. Malte plater i himlingen på bad/wc, ellers panel i himlingene i de øvrige rommene i leiligheten og i boden i kjelleren. Innvendige dører med malte glatte overflater. I boden i leiligheten montert hyller, kurver og oppheng. Hyller i boden i kjelleren. Trebjelkelag mellom etasjene, isolering ikke kjent. Målt høydeforskjeller på 28 mm. på stue/kjøkken og gang i leiligheten.

Leiligheten ligger på loft (3. etasje) slik at radonmålinger er ikke relevant.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc

Deler av bad/wc ble oppusset i 2021. Dette gjaldt utskifting av vannrørene til dusj, montert stoppekran og servant, lagt nye baderomsplater på veggene og skiftet elektrisk installasjon. Kontrollerklæringer utarbeidet av rørleggerfirma for arbeider utført på bad/wc. På veggene lagt baderomsplater og i himlingen malte plater. Veggplatene ble utskiftet i 2021. Vinylbelegg lagt på gulv med oppbrett på veggene. Målt høydeforskjell på 43 mm. til sluk, målt fra topp slukrist til synlig topp belegg ved dørstokken. Støpejernsluk fra byggeår i dusjområdet, påmontert påforingsring med klemring. Innmontert 1 dusj med dusjvegger, 1 klosett og 1 servant. Baderomsinnredning i laminat utførelse med speilfronter på overskap. Rommet oppusset i 2021. Elektrisk avtrekksvifte montert i vegg i 2021.

Hulltaking ikke foretatt, men fuktmåling foretatt i bunnsvillen i skilleveggen mot bad/wc på kaldloftet. Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger. Under fuktmålingen ble det ikke registrert fukt (måleinstrumentet starter målinger fra 7,8 vektprosent).

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Laminatgulv, panel på vegger og i himlingen. Kjøkkeninnredning i laminat utførelse med glatte fronter og laminat benkeplater. Innmontert induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt. Oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap vil følge med leiligheten. Innmontert kjøkkenventilator med avtrekk over tak.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger av kobberør. Vannledningene ble utskiftet i 2021 av rørlegger. Stoppekraner montert på bad/wc og i kjøkkenbenken. Innvendige avløpsrør av plast og støpejern. Avløpsrør i kjøkkenbenk utskiftet i 2020. Varmtvannsbereder montert i hjørne i kjøkkeninnredningen. Tilkoblet strøm ved bryter i kjøkkenbenken. I felles vaskerom i kjelleren er det opplegg for vann og avløp til en rekke vaskemaskinen, samt felles vaskekum i stål. Mekanisk avtrekk på kjøkken ved ventilator og elektrisk avtrekksvifte montert på bad/wc. Ellers naturlig avtrekk og ventilasjon gjennom ventiler og med muligheter for åpning av dører og vinduer. Panelovn montert på stue/kjøkken og i gang i leiligheten. Innlagt kabel-tv og bredbånd internett fra Telenor i leiligheten. Sikringssskap for begge leilighetene på loft. Sikringsfordelingen for leiligheten mot nord består av 40 A hovedsikringer, 1x25 A kurs og 5x15 A kurser. Sikringsfordelingen utskiftet i 2021. Spotter på skinne montert i himlingene på stue/kjøkken og i gang i leiligheten, spotter i himlingen på kjøkken. Den elektriske installasjonen i leiligheten er utført som skjult installasjon, åpen elektrisk installasjon i fellesbod på loft og i boden i kjelleren. Røykvarslere montert i gang og på soverommet. 6 kg. brannslukningsapparat montert på soverommet i leiligheten

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av grus. Drenering rundt boligblokken sannsynligvis fra byggeår. Rørtype ukjent. Boligblokken fundamentert med såle av betong på grus. Yttervegger i kjelleren av betong innvendig isolert med siporex. Tilnærmet flatt tomteareal opparbeidet med felles plenarealer og inngjerdet mot enkelte naboeiendommer. Innkjørsel og areal mellom boligblokk og garasjerekke pålagt asfalt og gir plass for biloppstilling. Utvendige vann- og avløpsledninger av plast. Hovedvanninntak med stoppekran i fellesareal i kjelleren.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	66 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	51 m ²
Totalpris	1 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

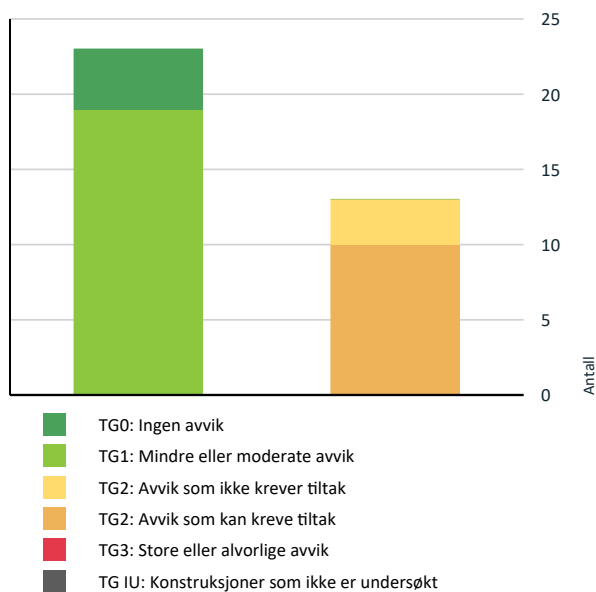
En av bodene i leiligheten ombygget, en bod ombygget til sovealkove (mangler dokumentasjon på bruksendring på dette rommet. Montering av takvindu er godkjent av borettslaget, men bruksendring fra bod til soverom er ikke godkjent av kommunen).

Garasje

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

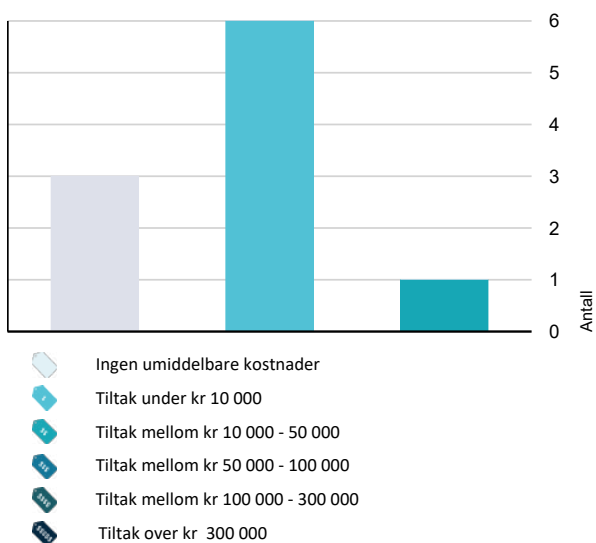
Sammendrag av boligens tilstand

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

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1972

Kommentar
Ferdigattest mottatt fra kommunen.

Anvendelse
Andelsleilighet.

Standard
Bra standard ut fra byggeår.

Vedlikehold
Bra vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2014	Modernisering	Vinduer utskiftet, montert balkongdør og terrasser i gavlvegger, yttervegger utvendig etterisolert og påsatt ny bordkledning. Bad/wc oppusset.
2019	Modernisering	Montert ventil i yttervegg på stue. Utvendige vann og avløpsledninger utskiftet.
2020	Modernisering	Utvendige vann og avløpsledninger utskiftet. Elektrisk installasjon i leiligheten og sikringsfordelingen utskiftet. Lagt nye gulv. Ny kjøkkeninnredning med hvitevarer og kjøkken hette. Takvindu montert på soverom. Innvendige dører utskiftet. Montert spotter og downlighter i himlinger. Montert innredning i boden. Isolert knevegger.
2021	Modernisering	Pusset opp bad/wc inklusive utskifting av røropplegg i veggene.

UTVENDIG

TO 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking på boligblokken av profilerte stålplater med pannelprofil. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

TO 1 Nedløp og beslag

Takrenner og taknedløp av metall. Heldekkende beslag på takhatter, snøfangere montert på taket. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

TO 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk isolert med 10 cm. mineralull, utvendig etterisolert ed 5 cm. mineralull og påsatt liggende bordkledning. Etterisoleringen og utskifting av utvendig kledning ble foretatt i 2014. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Oppsadtet trekonstruksjon i tak av plassbygde taksperreer. Knevegger av bindingsverk isolert. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Gamle fuktmerker i kledning under taksperrene på kaldloftet, Sannsynligvis oppstått før taktekingen ble utskiftet tidlig på 2000-tallet. Dampsperran på kneveggen mot bad/wc lagt mot kald del.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for ytterligere tiltak på skade i kledning under takstolene. Dampsperran bør fjernes og vindsperre monteres.

Kostnadsestimert: Under 10 000



Fuktmerker i kledning under taksperreer.

TO 1 Vinduer

Tilstandsrapport

Malte trevinduer med utvendig lakkert aluminiumskledning og 3-lags glass på stue. Treviduer med koblet glass i fellesarealer i kjelleren. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

TG 1 Vinduer - takvindu

Takvindu med 3-lags glass montert på sovealkoven. Andelshaver har vedlikeholdsansvaret for vinduet.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

TG 2 Dører

Inngangsdør til leiligheten med malte overflater. Brannklasse B30 og lydklasse 35 dB. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er ikke montert dørpumpe eller selvlukkende hengsler på inngangsdøren. Døren holder dermed ikke forskriftenes krav til inngangsdører med brannklasse.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dørpumpe bør monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Dører - balkongdør

Malt balkongdør av tre med 2-lags glass. Døren ble utskiftet i 2020/2021.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 19 m² med utgang fra stue/kjøkken. Rekkverkshøyde 103 cm. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Årstall: 2013 Kilde: Info fra sameie/borettslag



Terrasse.

TG 2 Andre utvendige forhold

Borettslaget har ikke fått utarbeidet vedlikeholdsplan for fellesarealene i boligblokken og bygningsdelene hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Vinylbelegg på bad/wc, teppebelegg på sovealkoven, ellers laminatgulv i de øvrige rommene i leiligheten. Ubehandlet betonggulv i boden i kjelleren, vinylbelegg i felles gang og furugulv i felles bod på loft. Baderomsplater på veggene på bad/wc, ellers panel på veggene i de øvrige rommene i leiligheten. Panel og siporex på veggene i boden i kjelleren, malte vegger i felles gang. Malte plater i himlingen på bad/wc, ellers panel i himlingene i de øvrige rommene i leiligheten og i boden i kjelleren.

Noe misfarging på belegg på bad/wc. Knirk i gulv på stue/kjøkken og gang.

Tilstandsrapport



Utsnitt av stue/kjøkkenet.

📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjene, isolering ikke kjent. Målt høydeforskjeller på 28 mm. på stue/kjøkken og gang i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulvene på stue/kjøkken og i gang i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

📍 TG 0 Radon

Leiligheten ligger på loft (3.etasje) slik at radonmålinger er ikke relevant.

📍 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Ubehandlet betonggulv, ubehandlet siporex og panel på veggene og panel i himlingen i boden i kjelleren. Yttervegger av betong/siporex og skillevegger av isolert bindingsverk ensidig kledd med panel. Konstruksjon av yttervegger og skillevegger gjør hulltaking unødvendig i boden i kjelleren. Samme utførelse også i fellesarealene (felles bodareal og vaskerom) i kjelleren.



Boden i kjelleren.

📍 TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører med malte glatte overflater.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Liten skade nederst på døren til bad/wc.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

📍 TG 1 Andre innvendige forhold

I boden i leiligheten montert hyller, kurver og oppheng. Hyller i boden i kjelleren.

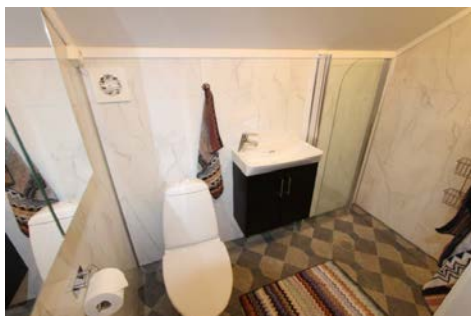
VÅTROM

LOFT > BAD/WC

Generell

Deler av bad/wc ble oppusset i 2021. Dette gjaldt utskifting av vannrørene til dusj, montert stoppekran og servant, lagt nye baderomsplater på veggene og skiftet elektrisk installasjon. Kontrollerklæringer utarbeidet av rørleggerfirma for arbeider utført på bad/wc.

Tilstandsrapport



Bad/wc.

LOFT > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggene lagt baderomsplater og i himlingen malte plater. Veggplatene ble utskiftet i 2021.

LOFT > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg lagt på gulv med oppbrett på veggene. Målt høydeforskjell på 43 mm. til sluk, målt fra topp slukrist til synlig topp belegg ved dørstokken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Misfarging på belegg på deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

LOFT > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Støpejernsluk fra byggeår i dusjområdet, påmontert påforingsring med klemring.

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

LOFT > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innmontert 1 dusj med dusjvegger, 1 klosett og 1 servant. Baderomsinnredning i laminat utførelse med speilfronter på overskap. Rommet oppusset i 2021.

LOFT > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte montert i vegg i 2021.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Avtrekksvifte.

LOFT > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt, men fuktmåling foretatt i bunnsvillen i skilleveggen mot bad/wc på kaldloftet. Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger. Under fuktmålingen ble det ikke registrert fukt (måleinstrumentet starter målinger fra 7,8 vektprosent).



Fuktmåling.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

LOFT > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Laminatgulv, panel på vegger og i himlingen. Kjøkkeninnredning i laminat utførelse med glatte fronter og laminat benkeplater. Innmontert induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt. Oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap vil følge med leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkken.

LOFT > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Innmontert kjøkkenventilator med avtrekk over tak.



Ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger av kobberør. Vannledningene ble utskiftet i 2021 av rørlegger. Stoppekraner montert på bad/wc og i kjøkkenbenken.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Vannledninger i kjøkkenbenk.

1 TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør av plast og støpejern. Avløpsrør i kjøkkenbenk utskiftet i 2020.

Vurdering av avvik:

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

Innvendige avløpsrør av støpejern er fra byggeår.

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

1 TG 1 Ventilasjon

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

1 TG 2 Andre VVS-installasjoner

I felles vaskerom i kjelleren er det opplegg for vann og avløp til en rekke vaskemaskinen, samt felles vaskekum i stål. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke sluk i gulvet i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres sluk i gulvet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Felles vaskerom.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder montert i hjørne i kjøkkeninnredningen. Tilkoblet strøm ved bryter i kjøkkenbenken.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Det bør monteres overløp fra varmtvannsberederen eller annen kompensierende løsning (elektronisk vannstopp).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannsbereder.

! TG 1 Andre installasjoner

Panelovn montert på stue/kjøkken og i gang i leiligheten. Innlagt kabel-tv og bredbånd internett fra Telenor i leiligheten.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringskapp for begge leilighetene på loft. Sikringsfordelingen for leiligheten mot nord består av 40 A hovedsikringer, 1x25 A kurs og 5x15 A kurser. Sikringsfordelingen utskiftet i 2021. Spotter på skinne montert i himlingene på stue/kjøkken og i gang i leiligheten, spotter i himlingen på kjøkken. Den elektriske installasjonen i leiligheten er utført som skjult installasjon, åpen elektrisk installasjon i fellesbod på loft og i boden i kjelleren.

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.
2021 Etter opplysninger fra eier ble hele elektrisk installasjon i leiligheten, samt sikringsfordelingen utskiftet i 2021. Alle arbeidene ble utført av registrert elektroinstallasjonsfirma. Installasjon i bod i kjelleren og felles bod og gang på loft er ikke utskiftet/rehabilitert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Etter opplysninger fra eier.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Sikringsfordelingen utskiftet og elektrisk installasjon i leiligheten utskiftet/rehabilitert i 2021.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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 Anlegget ble sist kontrollert av DLE
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, stikkontakter 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og 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?
Nei

Generell kommentar

Manglene deksel på koblingsboks i fellesboden på loft, samt løse ledninger til den samme koblingsboksen.



Sikringsfordeling.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslerer montert i gang og på sovealkoven. 6 kg.
brannslukningsapparat montert på sovealkoven i leiligheten

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 Brannslukningsapparatet produsert i 2007.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslerer?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering rundt boligblokken sannsynligvis fra byggeår. Rørtype ukjent. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

TG 0 Terrengforhold

Tilnærmet flatt tomteareal opparbeidet med felles plenarealer og inngjerdet mot enkelte naboeiendommer. Innkjørsel og areal mellom boligblokk og garasjerække pålagt asfalt og gir plass for biloppstilling. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger av plast. Hovedvanninntak med stoppekran i fellesareal i kjelleren. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Info fra sameie/borettslag



Hovedstoppekran i kjelleren.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Parkering

Byggeår

1999

Kommentar

Ferdigattest mottatt fra kommunen.

Standard

Normal standard ut fra byggeår.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjerekken fundamentert med plate på mark av betong på grus, og med ringmur av betong. Yttervegger av uisolert bindingsverk utvendig pålagt liggende kledning. Yttervegg mot naboeiendom isolert og innvendig kledd med gipsplater. Skillevegger mot nabogarasjene av bindingsverk, kledd med OSB-plater. Pulttakkonstruksjon av trebjelker pålagt undertak av sponplater og teknet med papptekking. Plastøpt betonggulv i garasjen. Innmontert leddport med portåpner. Åpen elektrisk installasjon med lys og stikkontakt.

Mindre sprekker i betonggulvet.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

51 m²/42 m²

Boligbygg med flere boenheter : Stue/kjøkken, Soverom, 2 Gang, Bad/vaskerom, 3 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 15 m²

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.

<p>Teknisk verdi andelsbolig</p> <p>Kr 1 750 000</p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p>Markedsverdi uten fradrag 1 500 000</p> <p>Tillegg for andel fellesformue + 18 099</p> <p>Fradrag for andel felles gjeld - 137 227</p> <p>Konklusjon markedsverdi 1 400 000</p>
---	--

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	FELLESJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Rådhusgata 29 ,8657 MOSJØEN 48 m ² 1957 1 sov	02-06-2024	1 800 000	1 775 000	327 882	2 102 882	43 810
2 Rådhusgata 23 ,8657 MOSJØEN 59 m ² 1952 1 sov	04-03-2024	2 000 000	2 100 000	275 157	2 375 157	40 257
3 Rådhusgata 33 ,8657 MOSJØEN 59 m ² 1957 1 sov	26-08-2024	1 800 000	1 800 000	510 174	2 310 174	39 155
4 Rådhusgata 31 ,8657 MOSJØEN 68 m ² 1957 2 sov	22-01-2024	2 100 000	2 050 000	599 878	2 649 878	38 969
5 Egedes gate 36 ,8656 MOSJØEN 47 m ² 1972 1 sov	29-02-2024	1 450 000	1 625 000	167 220	1 792 220	38 132
6 Egedes gate 48A ,8656 MOSJØEN 39 m ² 1971 1 sov	21-09-2022	1 090 000	1 200 000	201 057	1 401 057	35 925
7 Egedes gate 48A ,8656 MOSJØEN 48 m ² 1971 1 sov	14-09-2022	1 350 000	1 450 000	197 687	1 647 687	34 327
8 Egedes gate 36 ,8656 MOSJØEN 47 m ² 1972 1 sov	22-06-2023	1 300 000	1 350 000	170 386	1 520 386	32 349

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.	54 696
Vedlikeholdskostnader stipulert.	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	64 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 350 000
Tillegg for terrasser (utregnet som for nybygg)	Kr.	110 000
Tillegg for standard økning (utregnet som for nybygg).	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 000 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 510 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	160 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	130 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 640 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	110 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 110 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 750 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

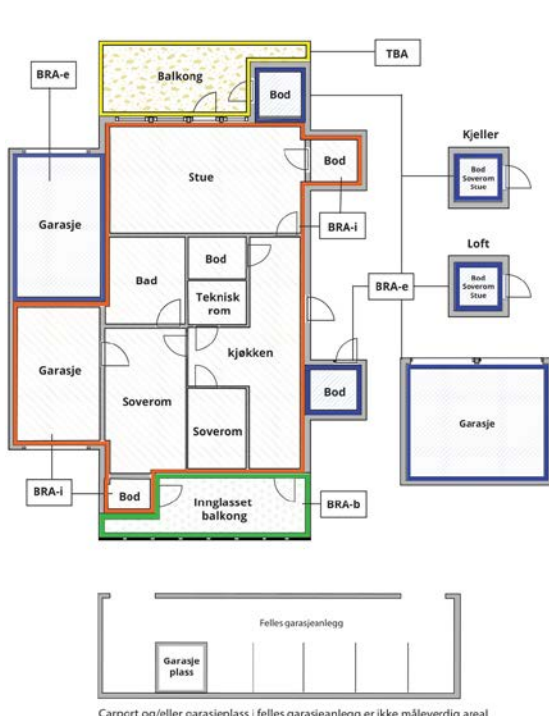
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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 boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	42	2		44	19
Kjeller		7		7	
SUM	42	9			19
SUM BRA	51				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue/kjøkken , Sovealkove, Gang , Bad/wc, Bod	Felles bod, Felles gang	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Andel felles bod og gang på loft inntatt i bra-e for etasjen. Areal på terrassen inngår i TBA (Åpent areal). Kjelleren inneholder også fellesarealer og felles vaskerom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: En av bodene i leiligheten ombygget, en bod ombygget til sovealkove (mangler dokumentasjon på bruksendring på dette rommet. Montering av takvindu er godkjent av borettslaget, men bruksendring fra bod til soverom er ikke godkjent av kommunen).

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Rehabilitering elektrisk installasjon og sikringsfordeling i 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

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 byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	39	12
Garasje	0	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.11.2024	Terje Luktvassli	Takstingeniør
	Magnus Ergen Taugbøl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	1657		0	1070 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Egedes gate 36

Hjemmelshaver

Egedesg 36 Borettslag

Kommentar

Fordelingsnøkkel: $12.600/144.720 = 0,08706467662$. Andel tomteareal for andel nr. 9 utgjør ca. 93 m².

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0302/EGEDES 36 BORETTLAG	964415900	H0302	Helgeland Boligbyggelag	Taugbøl Magnus Ergen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
9	100 21.06.1972	18 099 31.12.2023	137 227 14.11.2024

Kommentar

Opprinnelig innskudd er fra stiftelsesåret i 1972. Andel formue er angitt pr. 31.12.2023 og andel fellesgjeld ajour pr. 14.11.2024.
Felleskostnader: De månedlige felleskostnadene for andel nr. 9 utgjør kr. 5.558,- pr.mnd, og omfatter renter og avdrag andel fellesgjeld med kr. 915,- pr.mnd., tillegg kabel-TV avgift med kr. 630,- pr.mnd., vedlikehold med kr. 300,- pr.mnd. og fellesutgifter med kr. 2.713,- pr.mnd.
Fellesutgiftene omfatter avgifter for kabel-TV og bredbånd internett, kommunale avgifter, renovasjon, bygningsforsikring, forretningsførsel, avsetninger utvendig vedlikehold, snørydding, fellesstrøm, honorarer, kontingenter, samt diverse driftskostnader. Fra 01.01.2025 vil de månedlige felleskostnadene øke til kr. 4.690,- pr. mnd.

Årsregnskap

Regnskapsår	2023	Samlet aksjekapital:	1 100
Omløpsmidler:		246 319 Samlet innskuddskapital:	171 576
Kortsiktig gjeld (-)	-	43 261 Langsiktig gjeld (+):	+ 1 562 779
Disponible midler:		203 058 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	1 734 355

Kommentar

Årsregnskapet for 2023 underskrevet av borettslagets styre 13.02.2024 og godkjent av lagets generalforsamling 09.04.2024.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Egedesgate 36 Borettslag ligger på byflata, ca. 400 m. sør-vest for forretningssentrum i Mosjøen. Ca. 200 m. til barneskole og ca. 1 km. til ungdomsskole og idrettsanlegg, 300 m. til busstasjon, butikker og bank. Utsikt mot Øyfjellet, Dolstadåsen og ellers nærliggende bebyggelse.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område med formål boliger, reguleringsplan Mosjøen sentrum, kv. 50, 55 og 61 datert 08.10.2009.

Om tomten

Tilnærmet flatt tomteareal opparbeidet med felles plenarealer og inngjerdet mot enkelte naboeiendommer. Innkjørsel og areal mellom boligblokk og garasjerekke pålagt asfalt og gir plass for biloppstilling.

Tinglyste/andre forhold

Ingen servitutter registrert på andel nr. 9 i Borettslaget Egedesgate 36 eller på gnr. 103 bnr. 1657 i følge ubekreftede grunnboksutskrifters ajour pr. 18.11.2024.

Konsesjonsplikt

Ingen konsesjonsplikt.

Forkjøpsrett

Ved salg har andelshavere i Borettslaget Egedesgate 36 og medlemmer i Helgeland Boligbyggelag forkjøpsrett.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en boligblokk med 10 leiligheter. Boligblokken oppført i 1971/1972. I tillegg oppført garasjerekke med 10 garasjeplasser i 1999.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Eiendomsskatten til kommunen inngår i de månedlige felleskostnadene.
År	Kommentar
2024	Ligningsverdien er ikke innhentet.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1972

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP568668	Fullverdi		
Kommentar Forsikringspremien inngår i de månedlige felleskostnadene.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.11.2024	Mottatt fra eier	Gjennomgått	5	Ja
Ordregrunnlag	18.11.2024		Gjennomgått	1	Nei
Kvitt. fellesutgifter	14.11.2024	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	2	Nei
Forsikringsavtale	14.11.2024	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	19.09.2018	Mottatt fra eier.	Gjennomgått	4	Ja
Brukstillat./ferdigatt.	26.07.1972	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	2	Ja
Reguleringsplaner	08.10.2009	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	6	Ja
Forretningsfører	14.11.2024	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	2	Nei
Eier	18.11.2024		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	18.11.2024	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	2	Ja
Vedtekter	21.06.1972	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	7	Ja
Grunnbokutskrift	18.11.2024	Ubekreftet utskrift av grunnboken for andel nr. 9 og gnr. 103 bnr. 1657.	Gjennomgått	2	Nei
Årsregnskap	13.02.2024	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	8	Ja
Matrikelbrev	29.06.2021	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	7	Ja
El-tilsyn	20.11.2024	Mottatt fra Linea	Gjennomgått	1	Ja
Byggetillatelse	16.04.1971	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	5	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 slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EE1280>

KLAGEORDNING 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

Vedtekter

for **Borettslaget Egedesgt. 36** org nr 964 415 900

tilknyttet
Mosjøen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 21.06.1972 og sist endret
21.05.2007.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Egedesgt. 36 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 og sekretær 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.

Resultatregnskap 2023 Borettslaget Egedesgate 36

	Note	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		535 692	485 088	495 000	569 000
Andre inntekter		0	0	36 000	36 000
Sum inntekter		535 692	485 088	531 000	605 000
Driftskostnader					
Styrehonorar		17 000	12 000	12 000	17 000
Arbeidsgiveravgift		867	612	612	612
Forretningsfjrrerhonorar		32 512	31 264	32 512	34 138
Andre forvaltningstjenester		3 300	0	7 000	7 000
Revisjonshonorar		4 555	4 339	4 725	4 961
Kontigent boligbyggelag		4 000	4 000	4 000	4 000
Vedlikehold	1	47 052	3 454	37 000	50 000
S nrydding/Plenklipping		28 183	23 718	20 000	30 000
Kabel-tv		67 724	74 773	72 000	72 000
Forsikring		43 984	41 886	43 981	46 268
Kommunale avgifter		100 075	88 096	91 036	105 105
Renovasjon		43 569	38 280	44 130	50 529
Energi, str m		13 511	10 169	17 000	17 000
Renhold, fellesareal		4 744	11 432	12 000	12 000
Verkt n y, driftsmatriell, inventar		0	15 439	0	0
Andre driftsutgifter	2	8 612	49 435	13 000	13 000
Bank- og betalingsgebyr		2 414	2 511	3 000	3 000
Sum driftskostnader		422 102	395 968	413 997	466 614
Driftsresultat		113 590	89 120	117 003	138 386
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		6 285	3 017	500	1 500
Rentekostnad		75 056	41 495	71 490	91 340
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-68 771	-38 478	-70 990	-89 840
 j rsresultat		44 819	50 642	46 013	48 546
Disponeringer					
Til annen egenkapital		44 819	50 642	46 013	48 546

Balanse 2023 Borettslaget Egedesgate 36

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger	7	1 573 319	1 573 319
Sum anleggsmidler		1 573 319	1 573 319
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		75 365	71 901
Bankinnskudd		170 954	172 056
Sum omløpsmidler		246 319	243 958
Sum eiendeler		1 819 638	1 817 277
Egenkapital og Gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital		1 100	1 100
Annen egenkapital		40 922	-3 898
Sum egenkapital	6	42 022	-2 798
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån	3, 4	1 562 779	1 599 926
Andre innskudd		32 000	32 000
Borettsinnskudd	4, 5	139 576	139 576
Sum langsiktig gjeld		1 734 355	1 771 502
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		46 277	46 872
Skattetrekk, offentlige avgifter m.m		1	1
Pålypt renter		1 699	1 699
Forskuddsbet husleie		-4 716	0
Sum kortsiktig gjeld		43 261	48 572
Sum egenkapital og gjeld		1 819 638	1 817 277
Pantstillelser	4	1 702 355	1 739 502

Sted: _____, dato: _____

Sven Gunnar Olofsson
Styreleder

Hilmar Solli
Styremedlem

Per Harald Kvandal
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	47 052	3 454	37 000	50 000
Sum	47 052	3 454	37 000	50 000

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

Note 2 - Diverse Driftsutgifter

	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Verktøy, redskaper og maskiner	0	15 439	0	0
Containerleie	3 500	3 300	0	0
Uteomkostnader	949	14 244	0	0
Andre kostnader	4 163	16 452	13 000	13 000
Sum	8 612	49 435	13 000	13 000

Note 3 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
L ³ nenummer:	12133952932
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2017
Rentesats:	5.60 %
Beregnet innfridd:	17.03.2047
Opprinnelig l ³ nebeløp:	1 875 000
L ³ nesaldo 01.01:	1 599 926
Avdrag i perioden:	37 148
L ³ nesaldo 31.12:	1 562 779
Saldo 5 ³ r frem i tid:	1 378 043

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 12133952932	4	167 509	670 036
	4	153 448	613 792
	2	139 475	278 950

Note 4 - Pantsillelser

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
L ³ n 1213.39.52932	1 562 779	1 599 926
Borettsinnskudd	139 576	139 576
Sum	5	1 702 355

Note 5 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Borettsinnskudd	139 576	139 576
Sum	139 576	139 576

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Andelskapital	1 100	1 100
Annen egenkapital/udekket tap pr 1.1	-3 898	-54 539
i rets resultat	44 819	50 642
Sum egenkapital pr 31.12	42 022	-2 798

Note 7 - Bygninger

	2023	2022
Bygninger	1 005 226	1 005 226
Garasjer	458 991	458 991
Asfaltering	109 102	109 102
Sum	1 573 319	1 573 319

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	195 385	193 116
B. Endringer i disponible midler:		
i rets resultat (se resultatregnskapet)	44 819	50 642
Avdrag langsiktig lsn	-37 148	-48 372
B. i rets endring disponible midler	7 672	2 269
C. Disponible midler	203 057	195 385
Kontrolloppstilling		
Omlnpsmidler	246 319	243 958
Kortsiktig gjeld	-43 261	-48 572
Disponible midler	203 057	195 385

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Egedesgate 36.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Egedesgate 36

Styreleder	Sven Gunnar Olofsson (sign.)	13.02.2024
Styremedlem	Hilmar Solli (sign.)	13.02.2024
Styremedlem	Per Harald Kvandal (sign.)	13.02.2024

For Mosjøen og Omegn BBL

	Tone Lise Brubakk (sign.)	19.02.2024
--	---------------------------	------------



Til generalforsamlingen i Borettslaget Egedesgate 36

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Egedesgate 36 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, 12. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Kristin By Farstad
Statsautorisert revisor

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Helgeland	
Oppdragsnr.	
1801240098	
Selger 1 navn	
Magnus Ergen Taugbøl	
Gateadresse	
Egedes gate 36	
Poststed	Postnr
MOSJØEN	8656
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
<input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
<input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
Ar	<input type="text" value="2021"/>
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	<input type="text" value="3"/>
Antall måneder	<input type="text" value="1"/>
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	<input type="text"/>
Polise/avtalenr.	<input type="text"/>

Document reference: 1801240098

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: MET

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet rør og montert vannstopper

Arbeid utført av

Comfort

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet el skap og elektrisk anlegg

Arbeid utført av

Elektrikern AS

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

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

Nei

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

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

Document reference: 1801240098

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 eiendomsmeglere 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: 180124-0098

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnus Ergen Taugbøl	45e8f3d2362de23eab1e6f4 76b0f33a4c8f46354	19.11.2024 14:02:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1801240098

- 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>

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1824 - VEFSN
Gårdsnummer: 103
Bruksnummer: 1657

Utskriftsdato/klokkeslett: 29.06.2021 kl. 09:21
Produsert av: Gunnhild Nygard
Attestert av: Vefsn kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: EGEDES GT 36
Etableringsdato: 11.06.1971
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
Beregna areal for 103 / 1657 1 070 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		964415900	Egedesg 36 Borettslag		v/MBBL Smågan 2 8656 MOSJØEN	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7302769	417770		1 070 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur Dato
Årsak til feitretting	Nettadresse (URL)	Endret dato	
	Annen referanse		

Skylddeling 11.06.1971

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1824 - 103/870	-1 070,6
Mottaker	1824 - 103/1657	1 070,6

Adresser								
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressen	Koord.system	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Egedes gate	3400	36				Grunnkrets: 0303 MOSJØEN SØR-ØST Stemmekrets: 1 Mosjøen	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33			417766	Kirkesokn: 10030701 Dolstad Postnr.område: 8656 MOSJØEN Tettsted: 7581 Mosjøen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	187 940 737	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	10	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	694	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7302765 Øst: 417766	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettningstillatelse:	
Bygningsendringstype:	Andre småhus m/3 boliger el fl	Bruksareal totalt:	694	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk: 27.11.1972	
Bygningstype:	Andre småhus m/3 boliger el fl	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0				
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal:	0				
Oppvarming:	Elektrisk	Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	2	104	0	104	0	0	0	0	0
H02	4	200	0	200	0	0	0	0	0
H01	4	200	0	200	0	0	0	0	0
K01	0	190	0	190	0	0	0	0	0

Bruksenheter

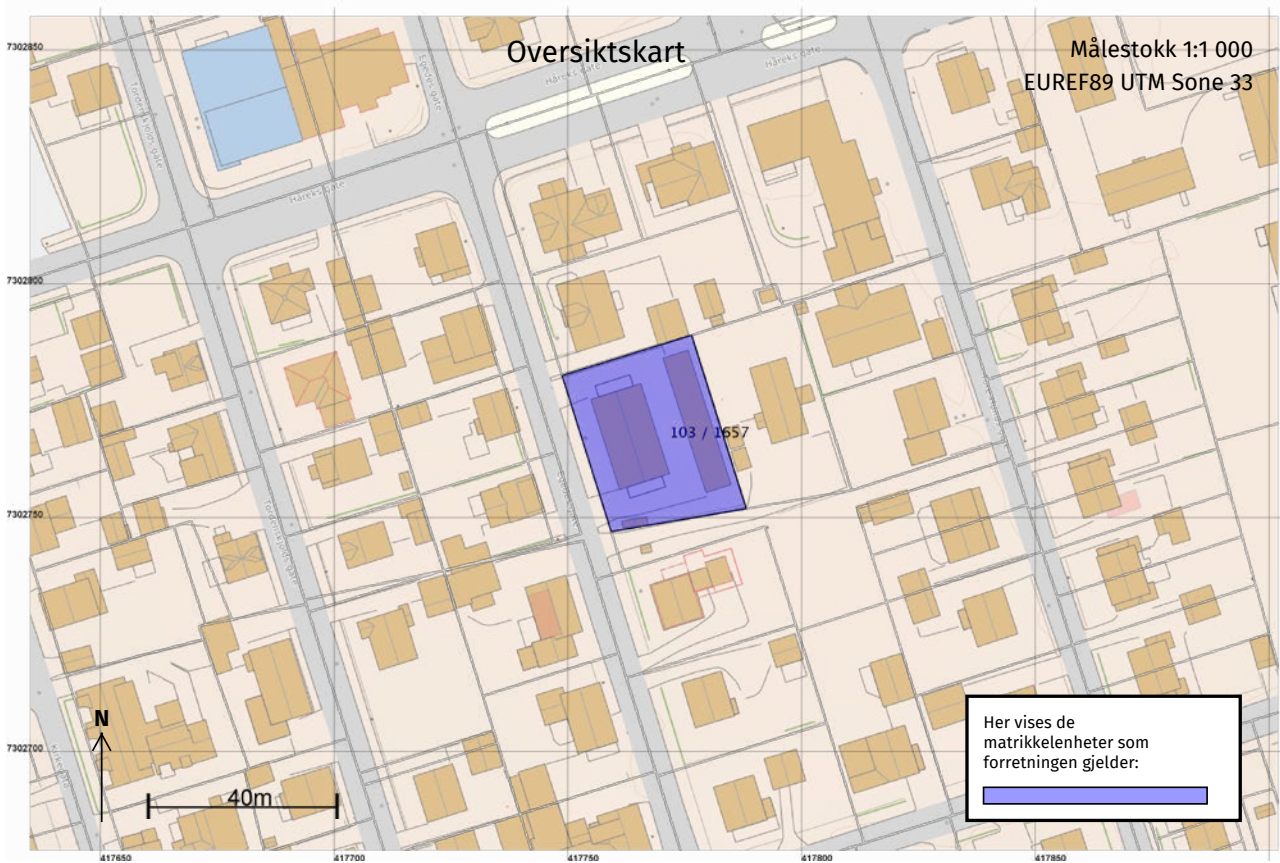
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3400 Egedes gate 36	L0101	Bolig	26	2	Kjøkken	1	1	103/1657
3400 Egedes gate 36	L0102	Bolig	26	2	Kjøkken	1	1	103/1657
3400 Egedes gate 36	H0101	Bolig	38	2	Kjøkken	1	1	103/1657
3400 Egedes gate 36	H0102	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	103/1657
3400 Egedes gate 36	H0103	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	103/1657
3400 Egedes gate 36	H0104	Bolig	38	2	Kjøkken	1	1	103/1657
3400 Egedes gate 36	H0201	Bolig	38	2	Kjøkken	1	1	103/1657
3400 Egedes gate 36	H0202	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	103/1657
3400 Egedes gate 36	H0203	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	103/1657
3400 Egedes gate 36	H0204	Bolig	38	2	Kjøkken	1	1	103/1657

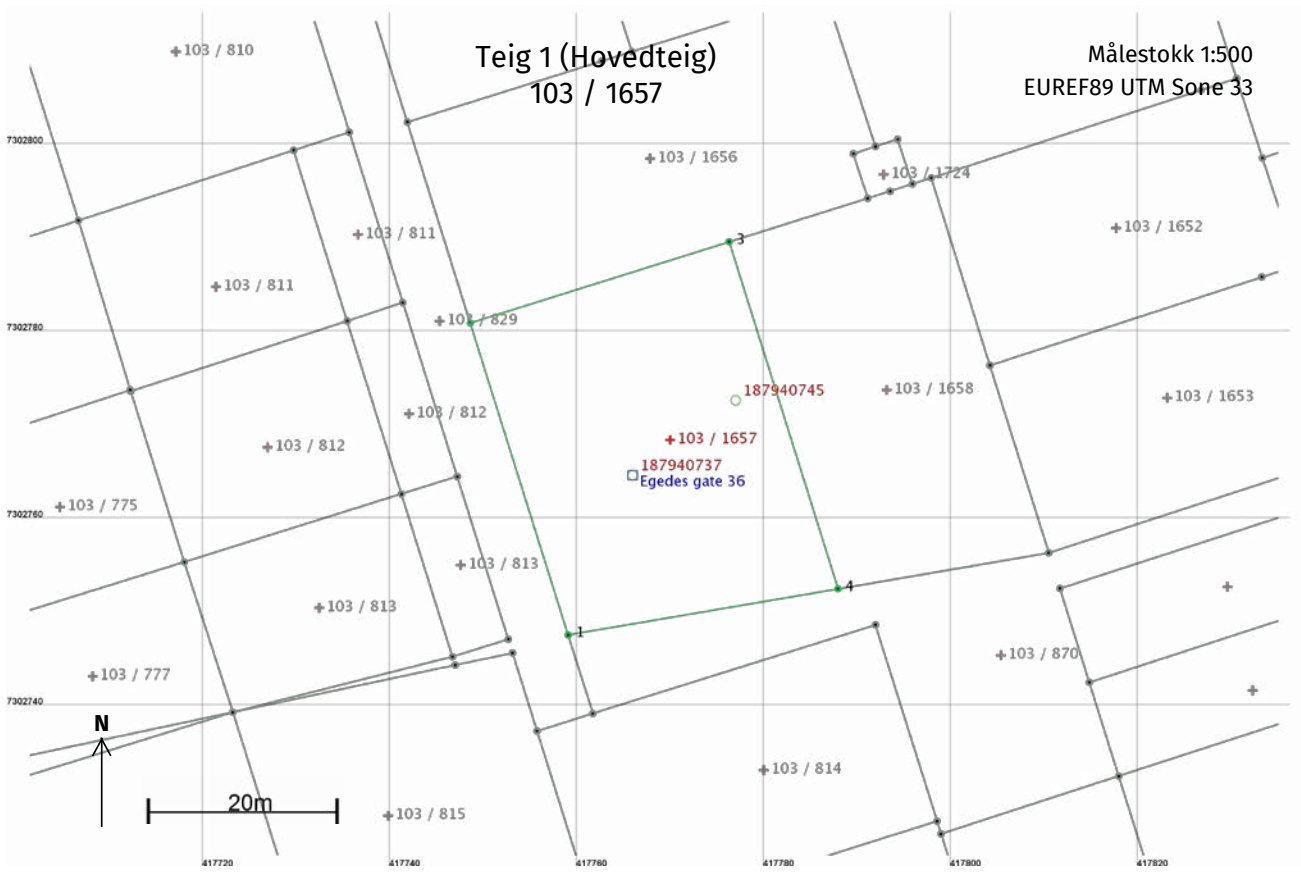
29.06.2021 09:22

Matrikkelbrev for 1824 - 103 / 1657

Side 3 av 7

Bygningsnr:	187 940 745	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer				
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:				
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	210	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:				
	Nord: 7302773 Øst: 417777	Bruksareal totalt:	210	Avløp:		Tatt i bruk:				
Bygningsendringkode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:				
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:				
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0							
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0							
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0							
Oppvarming:										
Etasjer										
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	
H01	0	0	210	210	0	0	0	0	0	
Bruksenheter										
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet		
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	103/1657		





Areal og koordinater

Areal: 1 070

Arealmerknad:

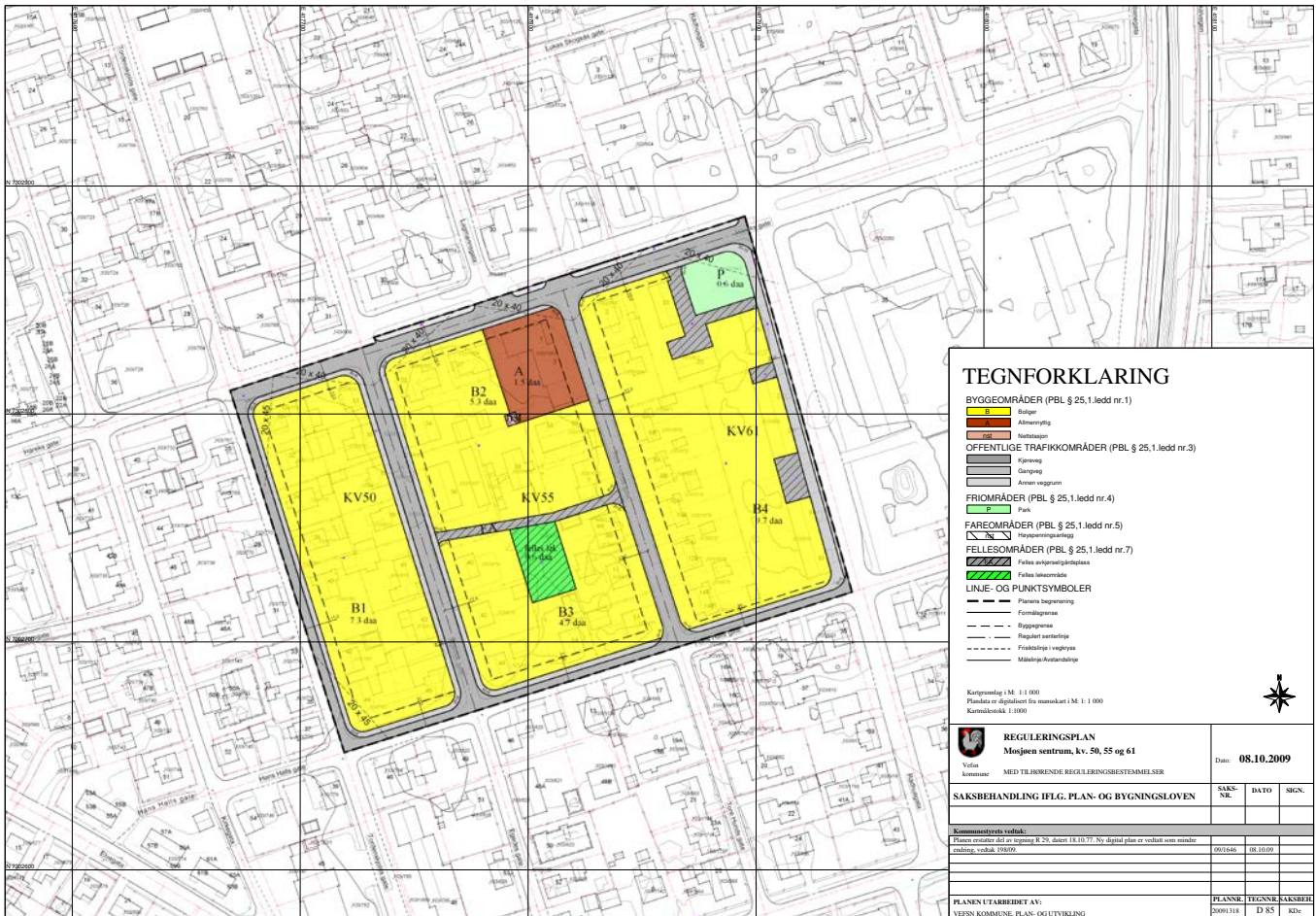
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7302769

Øst: 417770

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7302747,92	417759,10	34,94	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
2	7302781,26	417748,64	28,99	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
3	7302789,94	417776,30	38,87	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
4	7302752,85	417787,94	29,26	Ukjent	10 Terrengmålt	13	



TEGNFORKLARING

- BYGGEOMRÅDER (PBL § 25,1 ledd nr.1)**
 - Bolig
 - Altnærbyg
 - Nærbolig
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25,1 ledd nr.3)**
 - Kjørveg
 - Gangveg
 - Annen veggrum
- FRIDOMRÅDER (PBL § 25,1 ledd nr.4)**
 - Park
- FAREOMRÅDER (PBL § 25,1 ledd nr.5)**
 - Høyereområde
- SELLESOMRÅDER (PBL § 25,1 ledd nr.7)**
 - Felles utvaskingsstasjon
 - Felles tekniske
- LINJE- OG PUNKTSYMBOLER**
 - Planens begrensning
 - Formidlingsgrense
 - Byggingrense
 - Regulert særforlyse
 - Friskolelinje i vegkryss
 - Målestige/konturstørrelse

Kartprosjekt 1:6 1:1 000
 Planidat er digitalisert fra manuskript 1:6 1:1 000
 Kartmålestokk 1:1 000



	REGULERINGSPLAN Mosjøen sentrum, kv. 50, 55 og 61	Date: 08.10.2009
Vefsn kommune MED TILHØRANDE REGULERINGSBESTEMMELSER		

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS- NR.	DATO	SGN.
Kommunestyrets vedtak:			
Planen overtar del av saksnr. R 20, datert 15.10.77. Ny digital plan er vedtatt som mindre endring, vedtak 198/09.	001640	08.10.09	

PLANEN UTARBEIDET AV:	PLANNR.	TEGNNR.	SAKSBEH.
VEFSN KOMMUNE, PLAN- OG UTVIKLING	20090318	D 85	820-

Reguleringsbestemmelser for

MOSJØEN SENTRUM, Kv. 50, 55 OG 61.

§ 1

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som er vist med plangrense på tegning D 85, datert 08.10.2009.

Området er regulert til:

- Byggeområder, bolig (B), allmennyttig formål (A) og nettstasjon (nst)
- Offentlige trafikkområder, kjøreveg, gangveg og annen veggrunn
- Friområder, park (P)
- Fareområde, høyspenningsanlegg (nst)
- Fellesområder, felles avkjørsel/gårdsplass og felles lekeområde

§ 2 - FELLESBESTEMMELSER

- a) All bebyggelse skal utføres slik som byggeforskriftene til enhver tid krever.
- b) Bygningsmyndighetene kan forby virksomhet som etter utvalgets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
- c) På egen tomt i boligområdene er det ikke tillatt å føre opp garasje for, eller anlegge oppstillingsplass for lastebiler, anleggsmaskiner, tyngre tilhengere e.l.

For de øvrige områder skal slike planer legges frem for bygningsmyndighetene til godkjenning.

- d) Bygningsmyndighetene kan kreve utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe. Videre kan bygningsmyndighetene forlange at ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsmyndighetene.
- e) Bygningsmyndighetene skal ved behandling av byggemelding, påse at bebyggelsen får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til materialvalg, form og farge. Takvinkler og takutforming fastsettes av bygningsmyndighetene.
- f) Gjerders plassering, høyde, utførelse og farge skal godkjennes av bygningsmyndighetene.
- g) For de deler av tomtene som ikke blir bebygd eller opparbeidet til plass e.l., kan bygningsmyndighetene kreve å få seg forelagt til godkjennelse plan for parkmessig opparbeidelse.
- h) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsmyndighetenes skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

- i) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- j) Utnyttelsesgraden er forholdet mellom brutto bebyggd grunnflate og netto tomteareal på de enkelte tomter.
- k) Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsmyndighetene innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Vefsn kommune.

§ 3 - OMRÅDE FOR BOLIGBEBYGGELSE

- a) I disse områder kan det oppføres boliger i inntil 2 etasjer. Møneretning regnes i husets lengderetning.

Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsmyndighetene i samsvar med bestemmelsene i Plan og bygningsloven.
- b) Takoppbygg kan tillates av bygningsmyndighetene innenfor rammen av bygningslovgivningens bestemmelser. Nedskjæringer, eller vinduer i takflaten unntatt takluker, tillates ikke.
- c) For områder for boligbebyggelse skal utnyttelsesgraden ikke overstige 0,30 (U=0,30).
- d) På egen grunn skal det være plass for garasje og oppstillingsplass for minst en bil pr. leilighet.

Garasjens grunnflate må ikke overstige 40 m² og må være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
- e) Felles garasjeanlegg i Hans halls gate (i reguleringsplan for Mosjøen skole), skal også nyttes av beboerne i Håreks gate 33 og Rådhusgata 23,25,27,29,31 og 33. I tilknytning til garasje i fellesanlegget, skal det være frastillingsplass for 1.5 bil pr. leilighet i garasje og oppstillingsplass.

§ 4 - OMRÅDE FOR ALLMENNÝTTIG FORMÅL

- a) Bebyggelsens høyde fastsettes av bygningsmyndighetene i samsvar med bestemmelsene i Plan og bygningsloven.
- b) I områdene for allmenntillegte formål tillates bare innredet boliger som er nødvendige for anleggets drift.
- c) Utnyttelsesgraden på områder til bolig/allmenntillegte formål skal være maks 0,45. (U = 0,45)

§ 5- TRAFIKKOMRÅDER

De på planen regulerte gater (kjøreveger) og felles gårdsplasser kan benyttes av motorkjøretøyer, mens det øvrige vegnett er gangveger med mulighet for nødvendig servicetrafikk.

§ 6 - PARKOMRÅDER

I området regulert til park, kan bygningsmyndighetene tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til parkområdene, når dette etter utvalgets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som parkområde.

Mosjøen, den 4.6.1980

Stadfestet av Fylkesmannen i Nordland, Bodø, den 16. juni 1980

Sist revidert 08.10.2009 ved digitalisering av planen, arkivsak nr. 09/1646, vedtak 198/09.



VEFSN KOMMUNE

Plan og utvikling

Saksbehandler: John Peter Garnes, Tlf. 75 10 18 00
Epost: post@vefsn.kommune.no

Vår dato: 08.10.2009

Vår referanse: 09/1646-1

Deres dato: Deres referanse:

Arkivkode:

REGU L12

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

Plan og Utvikling
her

PLANVEDTAK MOSJØEN SENTRUM, KV 50,55 OG 61 -DIGITALISERING AV PLAN

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

Administrativt vedtak nr: 198/09.

I hht. Plan- og bygningslovens § 12-14 vedtas mindre endring av reguleringsplan for Mosjøen Sentrum tegningsnr R 29, datert 18.10.77. Endringen er fremstilt som en ny plan med tegningsnr. D85, datert 08.10.2009. Ny plan erstatter samtidig deler av reguleringsplan Mosjøen Sentrum, tegningsnummer R 29, datert 18.10.77.

Ved digitalisering av planen er tidligere regulerte tomtegrenser utelatt. Plankart og tegnforklaring er fremstilt etter gammel Plan og bygningslov og sosiversjon 3.4

Ny digital plan er datert 08.10.2009.

Ny planident er 1824-20091318.

Nytt tegningsnummer er D 85

Ny revisjonsdato på reguleringsbestemmelser er 08.10.2009.

Nytt navn på reguleringsplanen er **Mosjøen Sentrum, kv. 50, 55 og 61.**

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

Bakgrunn

I forbindelse med etablering av digital plandatabase, er deler av reguleringsplan for Mosjøen Sentrum digitalisert og gitt nytt navn.

Vurdering

Ved digitalisering av planen er gjeldende plan lagt til grunn i rastertilpasset form. Ny plan er i tillegg tilpasset digitalt grunnkart med tomtegrenser. Tidligere regulerte tomtegrenser er ikke regulert i ny plan. Trafo i Tore Hundsgt 3A, gnr 103/1724, er regulert til høyspenningsanlegg/nettstasjon i henhold til delingsvedtak, sak 411/75 02.10.1975. Dette arealet er i gjeldende plan regulert til bolig og allmenntilleggsformål.

1. juli 2009 trådte plandelen av ny plan- og bygningslov i kraft. Den nye loven er bygd opp på en annen måte enn loven som gjaldt når reguleringsplanen som vi nå erstatter deler av, ble vedtatt. Ny planlov har andre definisjoner av reguleringsformål. Det er også utarbeidet en ny

Telefon: 75 10 10 00 Telefaks: 75 10 10 01

Postadr: Postboks 560, 8651 MOSJØEN
Besøksadr: Rådhuset

Kommunenr: 1824

Org.nr: 844824122

Bankgiro: 4530 05 00963

Webadr:

www.vefsn.kommune.no

www.mosjoenby.com

sosiversjon 4.1 for fremstilling av digitale planer. Dersom disse nye definisjonene legges til grunn ved digitalisering av eksisterende planer, kan planene ikke vedtas som mindre endring. Ny plan med tegnforklaring og reguleringsbestemmelser er derfor fremstilt etter gammel plan- og bygningslov og sosiversjon 3.4.

Reguleringsbestemmelsene er endret på følgende punkt:

- I § 2a (i opprinnelige bestemmelser) er strøket ”møneretning som vist på planen”, da møneretningen ikke er vist i planen.
- § 3 e er innarbeidet for å synliggjøre rettigheter til beboerne i Håreksgt 33 og Rådhusgt 23,25,27,29,31 og 33, til felles garasjeanlegg i reguleringsplan for Mosjøen skole.

Reguleringsbestemmelser er i tillegg redigert i henhold til ny planavgrensning. Det er også foretatt redaksjonelle tilpasninger av bestemmelsene.

Konklusjon:

De justeringene som er gjort i ved digitalisering av plan anses ikke å ha konsekvenser for arealbruken. Digital plan for Mosjøen Sentrum, kv. 50, 55 og 61 vedtas på delegert myndighet.

John Peter Garnes
Plan og Utviklingssjef

Vedlegg:
Nytt plankart, tegningsnr. D85
Justerte reguleringsbestemmelser ihht nytt plankart

Gjenpart:
Planutvalget

BYGGETILLATELSE

Arbeidssted Egedes gate 36-38	Sak nr. 107/71
Arbeidets art Nybygging	Byggemeld. innlevert dato 12. januar 71.
Bygningens art Våningshus	
Byggherre Prefahus A/S	
Byggemelder Öivind Rønning	
Ansvarshavende Öivingd Rønning	

Det gis med dette tillatelse til å påbegynne ovennevnte byggearbeide. Oppmålingsvesenet må varsles for påvisning og kontroll av beliggenhet.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt, samt forvise seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er stemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med de godkjente tegninger. Ansvarshavende må videre påse at det ikke gjøres forandringer eller avvikelser fra de godkjente tegninger og beskrivelser uten at bygningsvesenets tillatelse er innhentet på forhånd.

Byggetillatelsen samt byggemelding med approberte tegninger skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år (bygningslovens § 96).

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen:

- ✓ — for godkjenning av sokkelhøyde etter at salinger er oppsatt
- ✓ — for besiktigelse av grunn før støpning tar til
- ✓ — for kontroll av fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering (før videre byggearbeid fortsettes)
- ✓ — for kontroll av kult og flis over drenering og kult i kjeller
- ✓ — for kontroll av etasjeskiller, tak- og veggkonstruksjoner
- ✓ — for kontroll av isolasjon i gulv, vegger og tak
- for kontroll av gulv og vegger i bad, dusjrom og toalettrom *ikke kontrollert*
- ✓ — for kontroll av dytt av dører og vinduer
- for kontroll av murte ildsteder med fundamenter og isolasjon
- for kontroll av puss- og innredningsarbeider (i mur- og betonghus må slike arbeider ikke påbegynnes før tillatelse er gitt)

Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk før brukstillatelse er meddelt etter skriftlig søknad.

Anmodning om ferdigbesiktigelse rekvireres skriftlig. Det samme gjelder melding om at påtalte mangler i forbindelse med ferdigbesiktigelse er blitt rettet.

Mosjøen

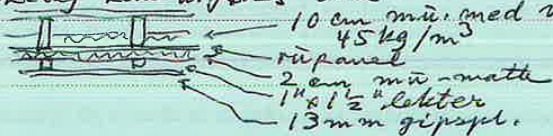
den 16.4.71.



Bygningssjef

Wogn Henriksen

KONTROLL

Dato	Anmerkninger	Kontrollør
18/6 71	Kontroll av bankutter, Bygggrunn sand og det er bankutte m/ form 4 ttt/2 man.	J. J.
8/9 71	Kontroll av slammning OK. om mürkrone må avrettes bedre	J. J.
10/9 71	Etterkontroll mürkrone OK	J. J.
4/10	Kontroll av isolasjon i kjeller og tikkat del i stendere i gavelvegg OK.	J. J.
4/11-72	Kontroll, isol i golv i 1. etg i NØ og SØ lillighet OK. (10 cm med 10+10 ved y-vegger)	EM.
4/11-72	I konfer. med A.B. bestemt at leilighetskilleverk gjelkeleg kan utføres slik:  <ul style="list-style-type: none"> 10 cm mür. med vol. vekt minst 45 kg/m³ rüpavel 2 cm mür-matte 1" x 1 1/2" kabler 13 mm gipspl. 	EM
25/11-72	Kontroll dytt rundt vinduer i 1. og 2. etg. ok. - isol i vestre del av bjelag over 1. etg ok. - i 2. etg vegger ok.	EM
6/8 72	Kontroll på septiktanker, må fyller bedre i faller og rør gjennomgangen Det må monteres elektrisk vifte på hyller i kjeller 3 etg. Bedre oppstilling i kjeller.	J. J.
26/7-72.	Gitt ferdigattest.	EM.

U T S K R I F T

av møteboka for Vefsn bygningsråd
fra møte den 14. april 1971.

Sak nr. 107/71.

Prefahus A/S, Egedesgt. 36-38 - Hybelhus.

Byggemelding av 12. januar 1971 fra byggmester Öyvind Rönning på vegne av Prefahus A/S, Bodö.

Saken er holdt tilbake på grunn av behandlingen av utparselleringsplan i dette kvartalet, og dette fikk Prefahus A/S opplysninger om i vårt brev av 21. januar d.å.

Forslag til vedtak:

Byggemeldingen godkjennes med følgende forbehold:

Trapperommene må utføres som brannseller med kledning i klasse minst B-30.

Kjøkken, bad, w.c. og vaskerom må gis forskriftsmessig lufting.

Avløp må føres til 2-rommet septiktank av NKF godkjent type.

Öyvind Rönning godkjennes som ansvarshavende for dette bygg under den bestemte forutsetning at han oppfører bygget med egne folk.

1 sett godkjente og stemplede tegninger, samt byggemelding og byggetillatelsesskjema skal oppbevares på byggeplassen tilgjengelig for kontroll.

Det gjøres spesielt oppmerksom på varslingsplikten ifølge byggetillatelsesskjemaet.

Vedtak:

Forslag til vedtak godkjennes.

Rett utskrift

Vefsn kommune, bygningsjefens kontor, den 16. april 1971.

Gerd Sandnes

Gerd Sandnes

Sendes Prefahus A/S, 8000 Bodø, idet vi viser til foranstående vedtak i Vefsn bygningsråd.

Mosjøen, den 16. april 1971.



Wogn Henriksen

Vedlegg:

- 1 byggemelding
- 1 sett tegninger
- 1 situasjonsplan
- 1 byggetillatelseskjema
- 1 regning

Gjenpart: Byggm. Øivind Rønning,
Mosjøen.

TILLATELSE TIL TILTAK

Vår ref.: GVA 989/98 GATE L42 &79

Saksbehandler: GUNNAR VALLA

Søknad mottatt 20.03.98 om tillatelse etter ett-trinns søknadsbehandling for rehabilitering og utvidelse av rekkegarasje for 10 biler.

Byggested: Egedesgt. 36

Gnr.: 103 Bnr.: 1657 Fnr.:

Tiltakshaver: Borettslaget Egedesgate 36Adr.: Egedesgate 36, 8650 MOSJØEN

Tillatelse til tiltak gis med følgende merknader:

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

Tillatelsen gis på bakgrunn av brev av 2. juli d.å. fra byggmester Elmar Svendsen. Det foreligger ingen merknader fra berørte naboer.

1. Yttervegger mot øst og nord må utføres som REI 60 uten åpninger

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 88 gis det dispensasjon fra brannteknisk krav til fasade mot vest. Tiltaket anses ikke å komme ytterligere i strid med loven enn dagens situasjon.

2. Signert kontrollplan for prosjekteringen må innsendes.

Vedlegg	x	søknad om tillatelse til tiltak	x	NB! regning for søknadskontroll og tilsyn ettersendes
	x	plan-/snitt-/fasadetegninger		NB! regning for tilkn.avgift for vann og kloakk ettersendes
	x	situasjonsplan		

Mosjøen, 28.08.98

Svein Davidsen
Bygningssjef

Gunnar Valla

Kopi:Byggmester Elmar Svendsen as, Postboks 80, Mosjøen.

EM/NK

Mosjøen, den 26. juli 1972

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

Det bekreftes med dette at våningshus tilhørende Prefahus A/S,
Egedesgt. 36-38, er ferdig og er ført opp i samsvar med bygge-
forskriftene og godkjente tegninger.


Wogn Henriksen


E. Mathisen

Kommune VEFSN	Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1
----------------------	--

Ansvarlig søker (navn, adresse) Alf Svendsen Rådhusgt. 11 8650 MOSJØEN	Tiltakshaver (navn, adresse) Borettslaget Egedesgt. 36 v/Gunda Carlson Egedesgt. 36 8650 MOSJØEN
---	--

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr
Egedesgt. 36	103	1657		

Spesifikasjon
Tiltakets/byggets art Nybygg/garasjer i rekke

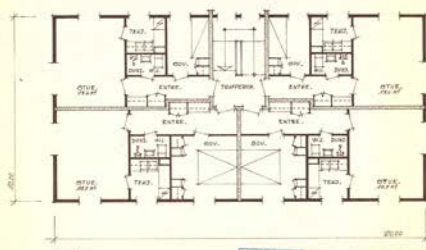
Vedtatt fattet av Bygningssjefen	Vedtatt dato 26.08.98	Saksnr 989/98
-------------------------------------	--------------------------	------------------

Dato sluttkontroll 18.12.98	Kontrollansvarlig Dag Edvardsen
--------------------------------	------------------------------------

Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksending krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).
	Vefsn kommune

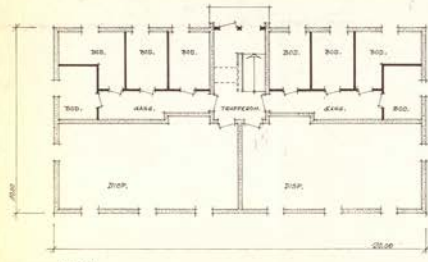
Underskrift		
Sted Mosjøen	Dato 04.01.1999	Stempel/underskrift <i>Bygningssjefen</i> Gunnar Valla (e.f.)

Kopi sendt til		
Funksjon Tiltakshaver	Navn Borettslaget Egedesgt. 36	Adresse Egedesgt. 36, Mosjøen
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse

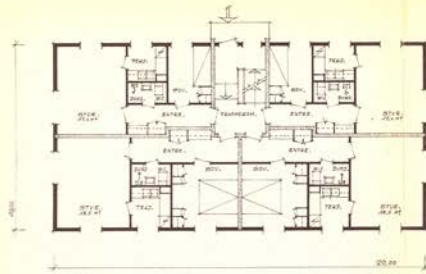


C. E. 1. STAGE.

VLEGEN KENNEDY
 Plan: 1/100
 Loc. 1/117
 Min. 15/1/97

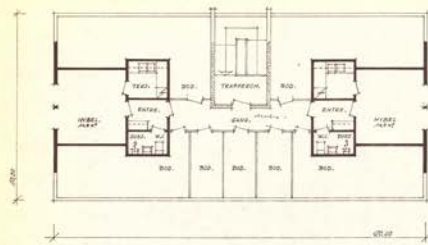


1. STAGE.



2. STAGE.

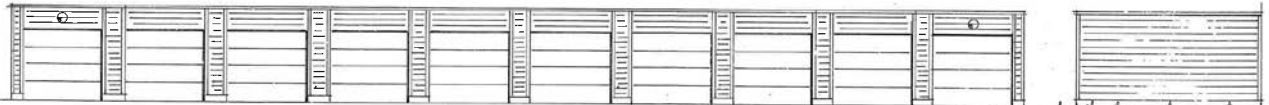
De geschiedenis is hier
 heel / heel - even
 en zeer belangrijk
 op zijn plaats.



3. STAGE.

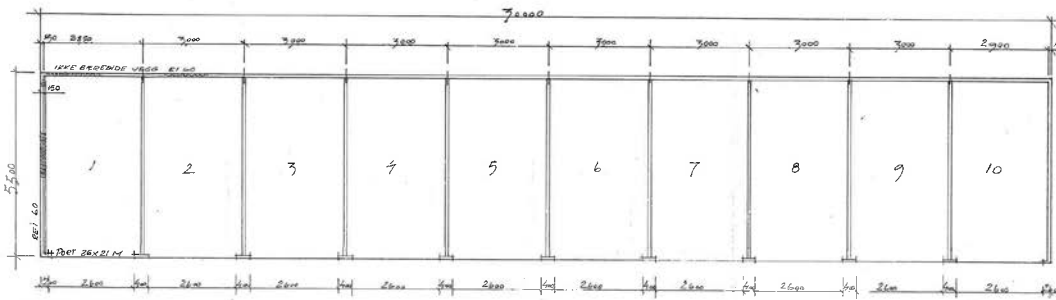
A. omvang van de afz. in de afz.
 1. = 264
 2. = 264

KIPPHAN JOHN REPPEN, BOM.
 PLANS.
 N. 11.00.
 BOM. 100. 100.



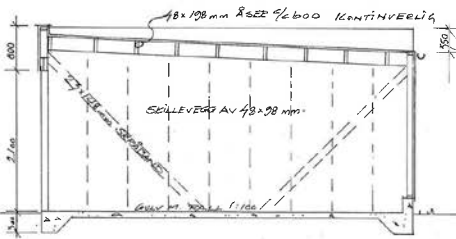
FASADE MOT VEST

FASADE MOT NORD



PLANLÖSNING

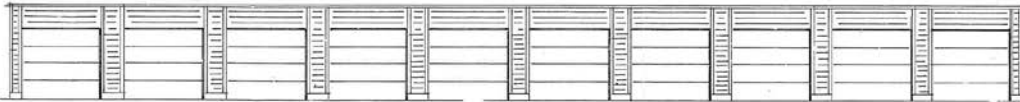
REV A 19.12.98 "Som avgjort" - Dag.



SNITT 1:50

BORETTSLAGET EGEDESST. 36
 FELLESGARASJE
 PLAN, SNITT, FASADE
 26.08.98 1:50, 1:100

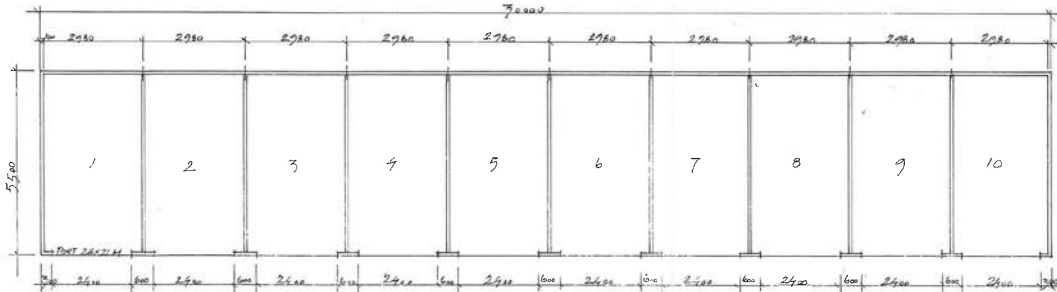
Dag



FASADE MOT VEST

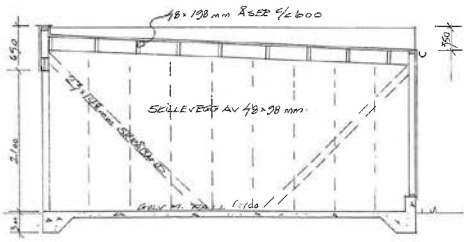


FASADE MOT NORD



PLANLÖSNING

M. f. Hillebrand
Vefsn kommune
Bygningssjefen
2018-18



SNITT 1:50

BØRETTSLAGET EGEDESGT. 36
FELLESGARASJE
PLAN, SNITT, FASADE
26.08.98 1:50, 1:100
Dag

MÅLERBYTTE, SLUTTKONTROLL / SAMSVAR

Målernr.: 5562200	Dato: 19-09/18
-------------------	----------------

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

Risikovurdering før jobb:	Ja	Nei
Har sikringskapet feil/ mangler som påvirker målerbyttet?		X
Er målersløyfe tørr/ sprø (har feil tverrsnitt)?		X
Er OV innenfor målerens begrensning?	X	
Tiltak beskrives:		
Sluttkontroll for målermontasjen:	Ja	Nei
Tilkobling er dratt til med riktig moment?	X	
Er spenningsførende deler beskyttet etter IP2X eller bedre, og i.h.t. montasjeanvisning?	X	
Målersløyfe er byttet?		X
Antenne montert?	X	
Isolasjonsmåling/ annet: 117802		
Målerbytte er utført i samsvar med Fel, signer med fullt navn: ² (se bakside) F. Nordag		

- Nettservice AS, alle avd.
- SMARTservice Norge AS
- Sinus Brønnøysund AS
- Sinus Mosjøen AS

- Sinus Sandnessjøen AS
- PowerTech Solutions AS
- Sinus Nesna AS
- IP Elektro AS
- Nilsen Elektro AS

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Installasjon av loft leilighet.

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Elektriker'n Mosjøen AS	Firma/Navn:	Magnus Taugbøl
Kontaktperson:	Ernestas Kotovas	Kontaktperson:	
Adresse:	Daneljorden 10	Adresse:	Egedesgate 36
Postnr/Sted:	9656 Mosjøen	Postnr/Sted:	8651 MOSJØEN
Telefon:	75173955	Telefon:	
E-post:	post@elektrikern.net	E-post:	63solveig@gmail.com

Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	13312	Kundennummer:	15489
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Magnus Taugbøl		
Adresse:	Egedesgate 36		
Postnr/Sted:	8651 MOSJØEN		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Utvidelse
Nettsystem:	IT 230V L1/L2
Arbeidsbeskrivelse:	Installasjon av loft leilighet med nye kurser, oppgradering med nye sikringer i fordeling, 6 nye kurs, sjult anlegg i hele leilighet. Kunden leverte alt av belysning selv, komplettning av leilighet med Elko utstyr og SG dimmere. Bad er kun lagt opp ny kabel fra bryter til lampe og skal renoveres senere.
Kommentar:	
Utført i henhold til:	NEK 400 Utg.: 2018
Type anlegg:	Boligblokker

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Tore Mortensen
Dato:	2021-01-22
Signatur:	Elektronisk signert av Tore Mortensen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletek som uavhengig tredjepart.

Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll

Dokumentasjon av serviceoppdrag med lav risiko

Installasjon av loft leilighet.

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Elektriker'n Mosjøen AS	Firma/Navn:	Magnus Taugbøl
Kontaktperson:	Ernestas Kotovas	Kontaktperson:	
Adresse:	Daneljorder 10	Adresse:	Egedesgate 36
Postnr/Sted:	8656 Mosjøen	Postnr/Sted:	8651 MOSJØEN
Telefon:	75173955	Telefon:	
E-post:	post@elektrikern.net	E-post:	65solveig@gmail.com
Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	13312	Kundennummer:	15489
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Magnus Taugbøl		
Adresse:	Egedesgate 36		
Postnr/Sted:	8651 MOSJØEN		
Rapportens omfang			
<input checked="" type="checkbox"/> Hele anlegget	<input type="checkbox"/> Anleggsdel:		

Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i gruppen "Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)" er arbeidet å anse som "mindre oppdrag med lav risiko" og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett 5 Sikre dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.

SJEKKPUNKT				
Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Forsigger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Forsigger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
SJEKKPUNKT				
Sluttkontroll (Lav risiko)	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå og bruk?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er utstyret funksjonsprøvet og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er nødvendig merking av utstyr utført?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Forsigger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og vedlikehold?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Periode for forrige side

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold
Installasjon av loft leilighet med nye kurser, oppgradering med nye sikringer i fordeling, 6 nye kurs, stult anlegg i hele leilighet. Kunden leverte alt av belysning selv, komplettering av leilighet med Eiko utstyr og SG dimmers. Bad er kun lagt opp ny kabel fra bryter til lampe og skal renoveres senere.

Montør/Kontrollert av:	
Navn:	Ernestas Kotovas
Dato:	2021-01-22
Signatur:	Elektronisk signert av Ernestas Kotovas. Signaturen er sikret med passord og verifisert av TroliteX som uavhengig tredjepart

HELGELAND BBL
Postboks 1013

8602 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Egedes gate 36, 8656 MOSJØEN.

Navn nettkunde: TAUGBØL MAGNUS ERGEN
Målernummer: 6970631405562200
Anlegget ble sist kontrollert: 18.02.2014
Kontrollresultat: Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Helgeland	
Oppdragsnr.	
1801240098	
Selger 1 navn	
Magnus Ergen Taugbøl	
Gateadresse	
Egedes gate 36	
Poststed	Postnr
MOSJØEN	8656
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	3
Antall måneder	1
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	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1801240098

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: MET

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet rør og montert vannstopper
Arbeid utført av	Comfort

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

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

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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	Byttet el skap og elektrisk anlegg
Arbeid utført av	Elektrikern AS

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

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	Nei
------	-----

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

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
Magnus Ergen Taugbøl	45e8f3d2362de23eab1e6f4 76b0f33a4c8f46354	19.11.2024 14:02:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1801240098

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

Nabolagsprofil

Egedes gate 36 - Nabolaget Mosjøen sentrum - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Mosjøen skole Linje 252, 261	4 min 0.3 km
Mosjøen stasjon Linje F7	17 min 1.3 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad	8 min

Skoler

Mosjøen skole (1-7 kl.) 282 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km
Olderskog skole (1-7 kl.) 323 elever, 26 klasser	24 min 1.9 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 399 elever, 31 klasser	24 min 1.8 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	6 min 0.4 km
Mosjøen vgs. Kippermoen 350 elever	20 min 1.5 km

Ladepunkt for el-bil

Mosjøen Supercharger	6 min
Recharge Mosjøen	6 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

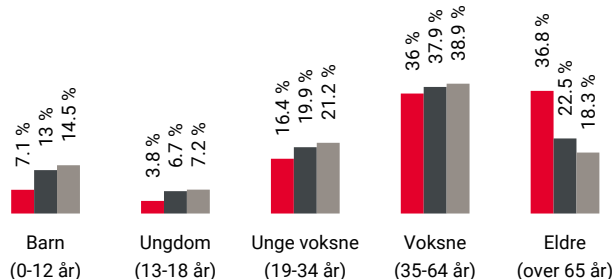
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Nyrud barnehage (0-5 år) 27 barn	13 min 1 km
Tjøringen barnehage (1-5 år) 24 barn	13 min 1 km
Kippermoen friluftsbarnhage (1-5 år) 40 barn	14 min 1 km

Dagligvare

Coop Extra Mosjøen	7 min
Post i butikk, søndagsåpent	0.5 km
Bunnpris & Gourmet Mosjøen	10 min
PostNord, søndagsåpent	0.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Gateparkering

Lett 83/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100



Støynivået

Lite støynivå 75/100

Sport

⚽ Mosjøen skole	5 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, basket	0.3 km	
⚽ Søråkeren nærmiljøanlegg	18 min	🚶
Ballspill	1.4 km	
🚴 Vefsn skole og treningssenter	2 min	🚶
🚴 Helsehuset Treningssenter	7 min	🚶

Boligmasse



- 27% enebolig
- 17% rekkehus
- 27% blokk
- 29% annet

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

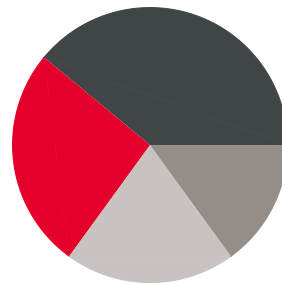
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📍 Sjøsidan Senter	10 min	🚶
📍 Apotek 1 Mosjøen	7 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



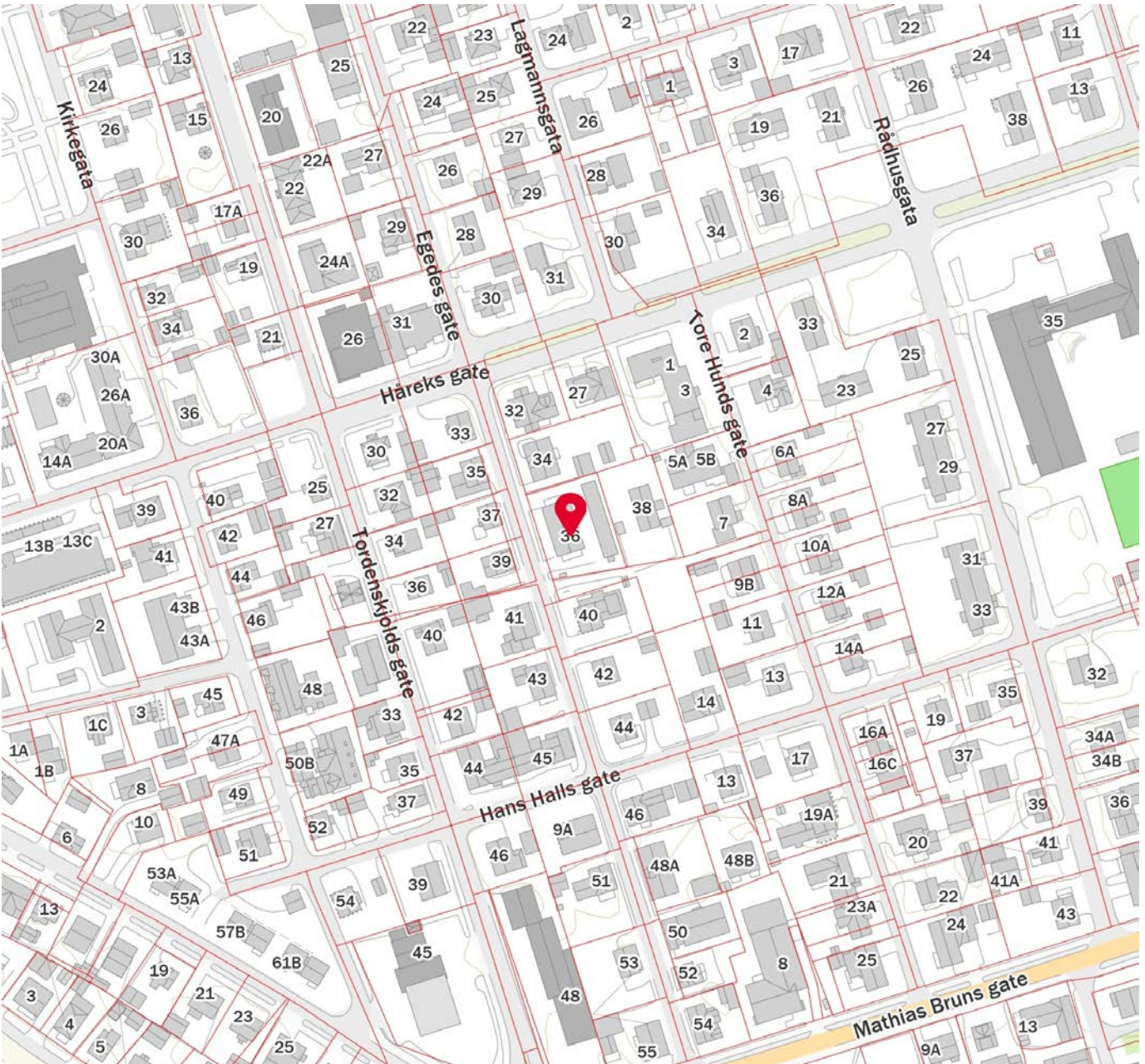
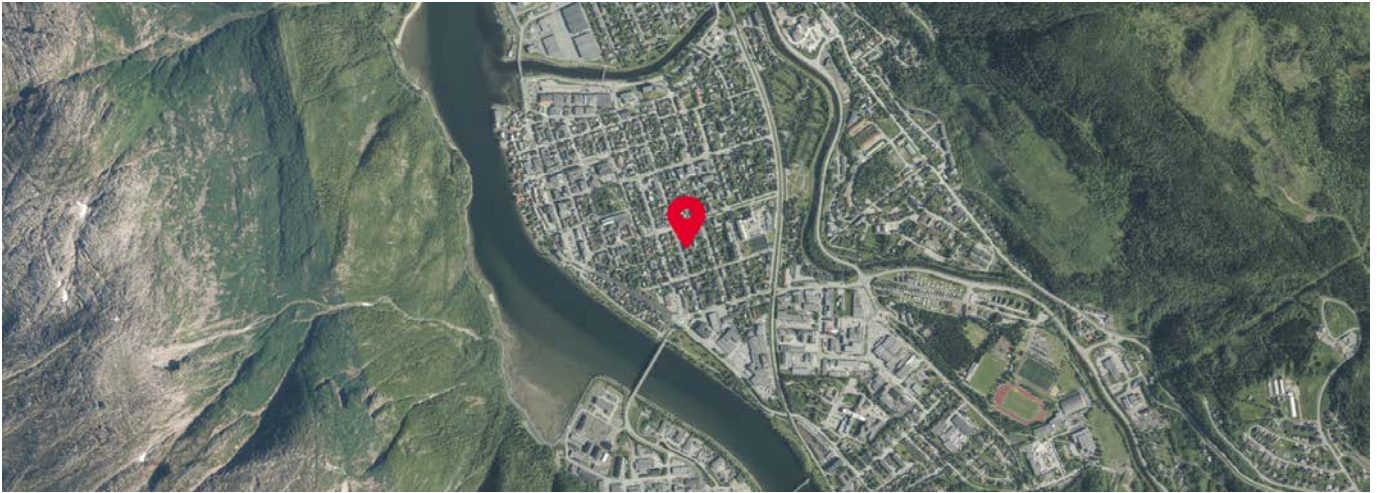
0%

62%

- Mosjøen sentrum
- Mosjøen
- Norge

Sivilstand

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



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 rabbert 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”

Retts skal være rett. For alle.



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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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: Egedes gate 36
8656 MOSJØEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Merete Solvang

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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