

Tilstandsrapport

📍 Heming Unges veg 5 A, 8661 MOSJØEN

📖 VEFSN kommune

gnr. 103, bnr. 1525

Andelsnummer 28

Markedsverdi

1 300 000

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 38 m²



Befaringsdato: 25.09.2023

Rapportdato: 26.02.2024

Oppdragsnr.: 15150-1208

Referansenummer: DK2346

Autorisert foretak: Mosjøen og Omegn Boligbyggelag



Mosjøen og Omegn
Boligbyggelag



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

Norsk takst

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



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

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

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

Mosjøen og Omegn Boligbyggelag

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

Rapportansvarlig

Terje Luktavassli

Uavhengig Takstingeniør

tl@mbbl.no

900 14 764



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

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.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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.

! TG 3

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.

– TG IU

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 byggeåret. Innvendig i leiligheten ble varmtvannsberederen utskiftet i 2006, klosettet utskiftet i 2016, servanten og baderomsinnredningen utskiftet i 2023. Borettslaget har også gjennomført en rekke rehabiliteringsarbeider på boligblokkene. Blant annet skiftet vinduer og balkongdører, lagt ny takteking, rørfornyet avløpsledningene, utvendig etterisolert og tettet kjellermurene, lagt ny dreneringer og rehabilitert inngangspartiene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen på blokken av oppbygg trekonstruksjon på betongdekke pålagt bordtro. Takteking på boligblokken av papp. Ny teking lagt av borettslaget i 2016. Yttervegger i leiligheten av bindingsverk isolert med 10 cm. mineralull og etterisolert med 5 cm. mineralull. Utvendig kledning av profilerte stålplater og Stenex-plater, innvendig av pusset murverk og gipsplater. Vegger mot trapperom og naboileigheter av betong. Etterisolering av ytterveggene og ny utvendig platekledning påsatt i 1990.

Malte trevinduer med 2- og 3-lags glass. Inngangsdør til leiligheten med malt glatte overflater, døren har brannklasse B30 med dørpumpe og lydklasse 35 db. Malt balkongdør i tre med 3-lags glass. Balkongdøren skiftet i 2016. Balkong på ca. 7 m² med utgang fra stue. Rekkverkshøyde 115 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Fliser på gulv på bad/wc og i entre, ellers laminatgulv i de øvrige rommene i leiligheten. Ubehandlet betonggulv i bodene i kjelleren. På veggene i leiligheten lagt fliser, malt glassfiberstrie, miljøstrie og vinyltapet. Malt betong, malt panel og panel på veggene i bodene i kjelleren. Sparklet og malt betong i himlingene i rommene i leiligheten, malt betong i himlingene i bodene i kjelleren. Innvendige dører med malt glatte overflater. På stue montert overskap og hyller, hylle og plassbygde garderobeskap i sovealkoven, speilfronter på skyvedørsfronter i entre. Hyller i en av bodene i kjelleren. Betongdekker mellom etasjene i boligblokken. Målt høydeforskjeller på 8 mm. på stue, målt over hele rommet. Murt teglpipe på stue, sotluke i kjelleren. Pipa pusset og malt på stue. I bodene i kjelleren ubehandlet betonggulv. malt betongvegger på ytterveggene, malt betong i himlingene. Skillevegger av uisolert bindingsverk ensidig kledd med panel og malt panel. Hulltaking er ikke foretatt fordi yttervegger og skillevegger i bodene gjør hulltaking unødvendig. Leiligheten ligger i 3.etasje slik at radonmålinger er ikke relevant for denne leiligheten.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc
Bad/wc fra byggeår oppusset på 2000-tallet, men eksakt tidspunkt ikke kjent (oppussingen må være utført før 2014). Klosettet ble utskiftet i 2016. Fliser lagt på veggene, sparklet og malt betong i himlingen. Fliser på gulv. Målt 20 mm. fall til sluk, målt fra topp slukrist til membran ved dørstokk. Også målt 67 mm. høydeforskjell mellom topp slukrist til underkant dørstokk. Eldre jernsluk i gulv i dusjområdet. Smøremembran med ukjent utførelse i rommet. Innmontert 1 dusj, 1 klosett og 1 servant. Servantskap i laminat utførelse og speil. Servant og innredningen utskiftet i 2023 og klosettet i 2016. Naturlig avtrekk via ventil i kanal, luftespalte under døren til rommet. Skilleveggene mot tilstøtende rom er oppført av betong og murt tegl. Det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking fra de tilstøtende rommene.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Laminatgulv i rommet, fibertapet på veggene og sparklet og malt betong i himlingen.
Kjøkkeninnredning i laminat med profilerte fronter, benkeplater i laminat. Fliser på vegger over benkeplatene. Overskapene ført helt opp under himlingen. Deler av innredningen utskiftet i 2021 (skap for oppvaskmaskin og over oppvaskmaskin, samt skap for kjøleskap og oppbevaring) og ny tapet på veggene i 2020 år. Etter opplysninger fra eier vil kjølfrysescapet, oppvaskmaskin og komfyren følge med leiligheten ved salg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger av kobber- og plastrør. Stoppekran for leiligheten montert bak klosettet på bad/wc. Innvendige avløpsrør av plast og jernrør. Rørfornyng av avløpsrørene ble foretatt i 2016. 120 l. varmtvannsbereder montert i kjøkkenbenken. Fast tilkobling for strøm, overløp fra berederen til avløp i kjøkkenbenken. Naturlig avtrekk og ventilasjon gjennom ventiler og med muligheter for åpning av dører og vinduer. Panelovn montert på stue og i sovealkoven, varmekabler med termostat i gulv på bad/wc. Dørtelefon i entre med muligheter for åpning av inngangsdøren i 1. etasje. Innlagt kabel-tv med bredbånd internett. Sikringsfordeling med krussikringer og sikringsautomater montert i felles trapperom. 25 A hovedsikringer, hovedbryter, 1x20 A kurs, 1x15 A kurs, 2x10 A kurser, jordfeilbrytere for to av kursene. Det elektriske anlegget i leiligheten er delvis utført som åpen og delvis som skjult installasjon. Røykvarsler montert på stue, 6 kg. brannslukningsapparat med skum plassert på sovealkoven.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av grus. Borettslaget foretok oppgraving og utskifting av dreneringene rundt blokkene i 2018. Boligblokken fundamentert med såle av betong på grus. Yttervegger i kjelleren av betong. Kjellermurene ble oppgravd, tettet og utvendig isolert i 2018. Tilnærmet flatt tomteareal opparbeidet med plener og beplantet med busker og trær. Biloppstillingsplasser på opparbeidede parkeringsplasser på tomtearealet. Innkjørslar til begge boligblokkene pålagt asfalt. Plenene opparbeidet etter oppgraving i 2018 og asfalt lagt ny på interne veger og plasser samme år. Leiligheten har fast parkeringsplass som er merket med 28 på oversiktsbilde. Utvendige vann- og avløpsledninger av plastrør, tilkoblet kommunale avløpssystem og vannforsyning via interne stikkledninger. Det utvendige ledningene er utskiftet på 2000-tallet, men eksakt år er ikke kjent.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	38 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	38 m ²
Totalpris	1 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Boligbygg med flere boenheter

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
3. Etasje	32	6	0	38
Sum	32	6	0	
Sum BRA	38			

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

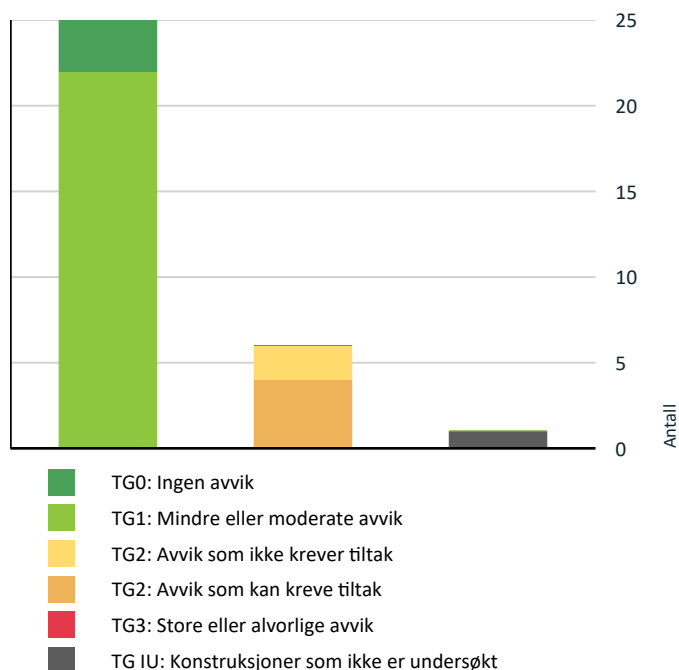
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

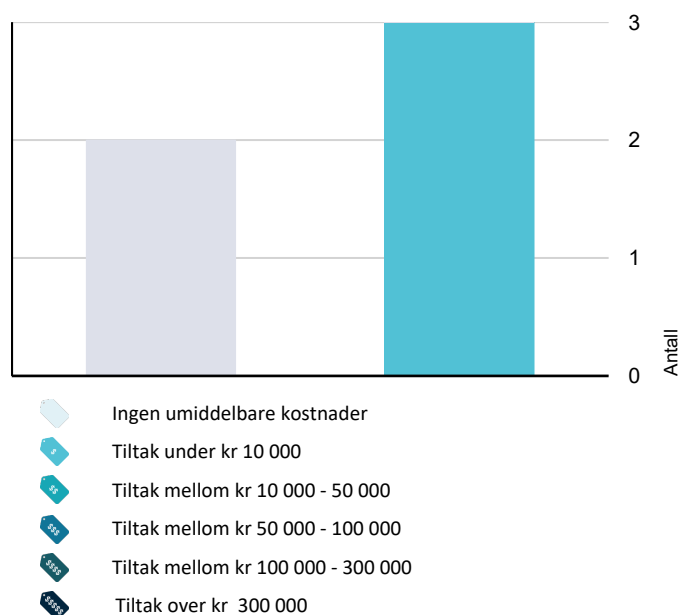
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1969

Kommentar
Ferdigattest

Anvendelse
Andelsleilighet

Standard
Normal standard ut fra byggeår.

Vedlikehold
Bra vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Nye vinduer og balkongdører, ny takteking og nye inngangspartier. Rørfornyning av avløpsledningene foretatt.
2018	Modernisering	Kjellermurene oppgravd, tett og utvendig isolert. Lagt ny drenering. Ny asfalt.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekking på boligblokken av papp. Ny tekking lagt av borettslaget i 2016. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

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

Veggkonstruksjon

Yttervegger i leiligheten av bindingsverk isolert med 10 cm. mineralull og etterisolert med 5 cm. mineralull. Utvendig kledning av profilerte stålplater og Stenex-plater, innvendig av pusset murverk og gipsplater. Vegger mot trapperom og naboileiligheter av betong. Etterisolering av ytterveggene og ny utvendig platekledning påsatt i 1990. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen på blokken av oppbygd trekonstruksjon på betongdekke pålagt bordtro. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Vinduer

Malte trevinduer med 2- og 3-lags glass.

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

Dører

Inngangsdør til leiligheten med malt glatte overflater, døren har brannklasse B30 med dørpumpe og lydklasse 35 db. Malt balkongdør i tre med 3-lags glass. Balkongdøren skiftet i 2016.

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 7 m² med utgang fra stue. Rekkverkshøyde 115 cm.

Årstall: 2004 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Balkong.

INNENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Fliser på gulv på bad/wc og i entre, ellers laminatgulv i de øvrige rommene i leiligheten. Ubehandlet betonggulv i bodene i kjelleren. På veggene i leiligheten lagt fliser, malt glassfiberstrie, miljøstrie og vinyltapet. Malt betong, malt panel og panel på veggene i bodene i kjelleren. Sparklet og malt betong i himlingene i rommene i leiligheten, malt betong i himlingene i bodene i kjelleren.



Utsnitt av stue.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekker mellom etasjene i boligblokken. Målt høydeforskjeller på 8 mm. på stue, målt over hele rommet.

! TG 0 Radon

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

! TG 1 Pipe og ildsted

Murt teglpipe på stue, sotluke i kjelleren. Pipa pusset og malt på stue.

! TG 1 Rom Under Terreng

I bodene i kjelleren ubehandlet betonggulv, malt betongvegger på ytterveggene, malt betong i himlingene. Skillevegger av uisolert bindingsverk ensidig kledd med panel og malt panel. Hulltaking er ikke foretatt fordi yttervegger og skillevegger i bodene gjør hulltaking unødvendig.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med malt glatte overflater.

! TG 1 Andre innvendige forhold

På stue montert overskap og hyller, hylle og plassbygde garderober i sovealkoven, speilfronter på skyvedørsfronter i entre. Hyller i en av bodene i kjelleren.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc fra byggeår oppusset på 2000-tallet, men eksakt tidspunkt ikke kjent (oppussingen må være utført før 2014). Klosettet ble utskiftet i 2016.



Bad/wc.

3. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser lagt på veggene, sparklet og malt betong i himlingen. Himlingen oppmalt med sperregunning og våtromsmaling i 2023.

3. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser lagt på gulv. Målt 20 mm. fall til sluk, målt fra topp slukrist til membran ved dørstokk. Også målt 67 mm. høydeforskjell mellom topp slukrist til underkant dørstokk.

Vurdering av avvik:

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

Liten skade på flis ved sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

3. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre jernsluk i gulv i dusjområdet. Smøremembran med ukjent utførelse i rommet.

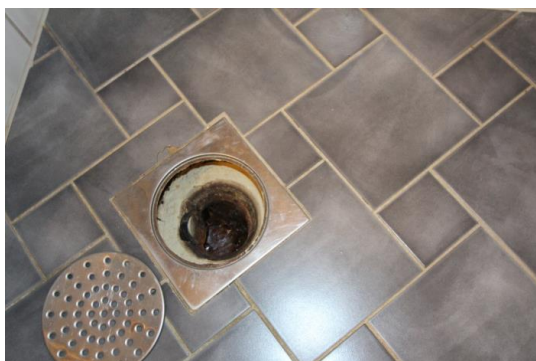
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk.

3. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innmontert 1 dusj, 1 klosett, 1 servant og håndklehylle. Servantskap i laminat utførelse og speil. Servant og innredningen utskiftet i 2023 og klosettet i 2016.

3. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk via ventil i kanal, luftespalte under døren til rommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

3. ETASJE > BAD/WC

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

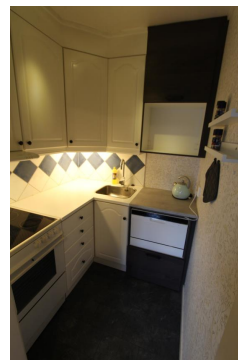
Skilleveggene mot tilstøtende rom er oppført av betong og murt tegl. Det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking fra de tilstøtende rommene.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Laminatgulv i rommet, fibertapet på veggene og sparklet og malt betong i himlingen. Kjøkkeninnredning i laminat med profilerte fronter, benkeplater i laminat. Fliser på vegger over benkeplatene. Overskapene ført helt opp under himlingen. Deler av innredningen utskiftet i 2021 (skap for oppvaskmaskin og over oppvaskmaskin, samt skap for kjøleskap og oppbevaring) og ny tapet på veggene i 2020 år. Etter opplysninger fra eier vil kjølfrysescapet, oppvaskmaskin og komfyren følge med leiligheten ved salg.



Kjøkken

3. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Innmontert kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger av kobber- og plastrør. Stoppekran for leiligheten montert bak klosettet på bad/wc

! TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør av plast og jernrør. Rørfornyng av avløpsrørene ble foretatt i 2016.

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig avtrekk og ventilasjon gjennom ventiler og med muligheter for åpning av dører og vinduer.

! TG 2 Varmtvannstank

120 l. varmtvannsbereider montert i kjøkkenbenken. Fast tilkobling for strøm, overløp fra bereideren til avløp i kjøkkenbenken.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sprukket deksel på koblingsboksen på bereideren.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dekselet må utbedres/utskiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannsbereideren

! TG 1 Andre installasjoner

Panelovn montert på stue og i sovealkoven, varmekabler med termostat i gulv på bad/wc. Dørtelefon i entre med muligheter for åpning av inngangsdøren i 1. etasje. Innlagt kabel-tv med bredbånd internett.

! 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 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.

Sikringsfordeling med krussikringer og sikringsautomater montert i felles trapperom. 25 A hovedsikringer, hovedbryter, 1x20 A kurs, 1x15 A kurs, 2x10 A kurser, jordfeilbrytere for to av kursene. Det elektriske anlegget i leiligheten er delvis utført som åpen og delvis som skjult installasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023 El.kontroll ble sist foretatt i januar 2014, hvor det ikke ble funnet feil eller mangler ved anlegget. Montert fast strømtilkobling for bereider i kjøkkenbenk, samt endring kontakt på bad/wc.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
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?
Ja Kontroll av elektrisk anlegg utført i 2023 av Elektrikern Mosjøen AS.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
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



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

Røykvarsler montert på stue, 6 kg. brannslukningsapparat med skum plassert på sovealkoven.

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 2016 og sist kontrollert i november 2022. Borettslaget har avtale om årlig kontroll av brannslukningsapparater og batterier i røykvarslerne.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslerne?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 1 Drenering

Borettslaget foretok oppgraving og utskifting av dreneringene rundt blokkene i 2018. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Årstall: 2018 Kilde: Info fra sameie/borettslag

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligblokken fundamentert med søle av betong på grus. Yttervegger i kjelleren av betong. Kjellermurene ble oppgravid, tettet og utvendig isolert i 2018. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

TG 0 Terrenghold

Tilnærmet flatt tomteareal opparbeidet med plener og beplantet med busker og trær. Biloppstillingsplasser på opparbeidede parkeringsplasser på tomtearealet. Innkjørsler til begge boligblokkene pålagt asfalt. Plenerne opparbeidet etter oppgraving i 2018 og asfalt lagt ny på interne vegger og plasser samme år. Leiligheten har fast parkeringsplass som er merket med 28 på oversiktsbilde. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger av plastrør, tilkoblet kommunale avløpssystem og vannforsyning via interne stikkledninger. Det utvendige ledningene er utskiftet på 2000-tallet, men eksakt år er ikke kjent. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

38 m²/32 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 1 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

1 500 000

Tillegg for andel fellesformue	+	12 506
Fradrag for andel felles gjeld	-	207 749

Konklusjon markedsverdi

1 300 000

Markedsvurdering

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	43 464
Vedlikeholdskostnader stipulert.	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	53 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 900 000
Tillegg for terrasser (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 550 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 420 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 420 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	100 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige 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 byggt teknisk 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?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
3. Etasje	32	6		38	7	
SUM	32	6			7	
SUM BRA	38					

Romfordeling

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

Kommentar

Bodene i kjelleren inngår i BRA-e og balkongen kommer inn i Åpent Areal (TBA).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	32	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

T tillegg til det oppmålte arealet i leiligheten kommer det to boder i kjelleren på ca. 6 m² BRA-S. Begge bodene merket med nr. 7.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2023	Terje Luktavssli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	1525		0	6600.94 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i målebrev.	Eiet

Adresse

Heming Unges veg 5 A

Hjemmelshaver

Nyrud 4 Borettslag

Kommentar

Fordelingsnøkkel: 16.008/1.024.056 = 0,01563195763. Andel tomteareal for andel nr. 28 utgjør ca. 103 m² inklusive gategrunn og ca. 89 m² ek.gategrunn. Gategrunnen utgjør ca. 906 m² i følge målebrev.

Det er ett lite avvik mellom tomtearealet angitt i målebrevet og i matrikelopplysninger hos Infoland. I tilstandsrapporten er arealene fra målebrevet lagt til grunn.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0303/NYRUD 4 BORETTSLAG	953614804	H0303	Mosjøen og Omegn Boligbyggelag	Stornes Per Tore, Aanes Renate. Hver med ideell 1/2 del.

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
28	100 03.01.1967	9 400 03.01.1967	12 506 31.12.2022	207 749 25.09.2023

Kommentar

Andel formue er angitt pr. 31.12.2022 og andel fellesgjeld ajour pr. 25.09.2023. Andel fellesgjeld pr. 31.12.2022 var kr. 210.798,-. Felleskostnader: De månedlige felleskostnadene for andel nr. 28 utgjør kr. 3.622,-, og omfatter renter og avdrag andel fellesgjeld med kr. 1.375,- og fellesutgifter med kr. 2.247,-. Fellesutgiftene omfatter avgift for kabel-TV og bredbånd internett (i felleskostnadene inngår kr. 99,- pr.mnd. i tilknytningsavgift mens andelshaveren må selv bestille og betale abonnementet for kabel-tv og internett), kommunale avgifter/renovasjon, utvendig vedlikehold, snørydding/plenklipping, forsikring av bygningene, fellesstrøm, forretningsførsel, renhold fellesarealer, kontingenter og gebyrer, andre driftskostnader, andre forvaltningstjenester, honorarer og lønninger, reiser/kurs og andre driftsutgifter.

Årsregnskap

Regnskapsår	2022	Samlet aksjekapital:		4 200
Omløpsmidler:	1 204 243	Samlet innskuddskapital:		723 600
Kortsiktig gjeld (-)	-	288 340	Langsiktig gjeld (+):	+ 16 247 472
Disponible midler:	915 903	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		16 971 072

Kommentar

Årsregnskapet for 2022 underskrevet av borettslagets styre 20.02.2023 og godkjent av lagets generalforsamling 18.04.2023.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleiligheten ligger på Nyrud, ca. 1 km. sør for Mosjøen sentrum. Butikker og post i butikk ca. 400 m. unna. Busstopp i boligområdet og ca. 500 m. til ungdoms- og videregående skole. Kort avstand til barneskole og barnehage. Banker i Mosjøen sentrum. God utsikt mot Øyfjellet, Dolstadåsen, Andåsen og ellers nærliggende bebyggelse.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Borettslaget Nyrud IV ligger i ett regulert område med formål bolig, reguleringsplan for Nyrud datert 15.11.2009.

Om tomten

Flatt tomteareal opparbeidet med plener og beplantet med busker og trær. Biloppstillingsplass på opparbeidede parkeringsplasser på tomtearealet. Innkjørsler til begge boligblokkene pålagt asfalt.

Tinglyste/andre forhold

Ingen servitutter registrert på andel nr. 28 i Borettslaget Nyrud IV i følge ubekreftet utskrift av grunnboken ajour pr. 07.09.2023. Tinglyst servitutt på gnr. 103 bnr. 1525 vedrørende refusjonsplikt for gate og kloakk inntatt i skjøte tinglyst 30.01.1968 i dok.nr. 257.

Konsesjonsplikt

Ingen konsesjonsplikt.

Forkjøpsrett

Ved salg har andelshavere i Borettslaget Nyrud IV og medlemmer i Mosjøen og Omegn Boligbyggelag forkjøpsrett.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i Borettslaget Nyrud IV består av 2 stk. boligblokker, hver med 21 leiligheter fordelt på 1-roms, 2-roms og 3-roms leiligheter. Boligblokkene ble ferdigstilt i 1969. I tillegg er det oppført 3 rekker med garasjer.

Andre forhold

Borettslaget har fått utarbeidet vedlikeholdsplan over lagets eiendommer. Denne planen skal danne grunnlag for borettslagets videre vedlikeholdsplanlegging, og vil være et verktøy for styret i borettslaget til gjennomføring av et forsvarlig vedlikehold for de oppgaver borettslaget har ansvaret for.

Skattetakst og formuesverdi

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1971

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP568643	Fullverdi		
Kommentar				
Forsikringspremien inngår i de månedlige felleskostnadene.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordregrunnlag	28.09.2023		Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsplaner	15.11.2009	Innhentet fra Vefsn kommune.	Gjennomgått	7	Nei
Eier	25.09.2023		Ikke gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift	07.09.2023	Ubekreftet utskrift av grunnboken for andel nr. 28 og gnr. 103 bnr. 1525	Gjennomgått	3	Nei
Samsvarserklæring	25.09.2018	Mottatt fra eier.	Gjennomgått	1	Ja
Forretningsfører	25.09.2023	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	2	Nei
Kvitt. fellesutgifter	25.09.2023	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	2	Nei
Årsregnskap	20.02.2023	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	8	Ja
Vedtekter	03.01.1967	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	7	Ja
Byggetillatelse	14.03.1967	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	8	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	02.01.1969	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	2	Ja
Tegninger	21.09.1966		Ikke gjennomgått	11	Nei
Målebrev	21.06.1967	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	4	Ja
Forsikringsavtale	25.09.2023	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	2	Nei
Kart parkering	04.10.2023	Mottatt fra borettslaget.	Gjennomgått	1	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet 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.
- Areal 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 godkjenning 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.

• 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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/DK2346>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Resultatregnskap 2022 Borettslaget Nyrud IV

	Note	Resultat 2022	Resultat 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 506 752	2 449 872	2 506 845	2 780 000
Andre inntekter		20 800	23 400	26 650	26 650
Salgsinntekter		578	130	0	0
Sum inntekter		2 528 130	2 473 402	2 533 495	2 806 650
Driftskostnader					
Lønnskostnader		0	10 000	0	0
Styrehonorar		120 000	112 000	112 000	120 000
Arbeidsgiveravgift		6 120	6 222	5 712	6 120
Forretningsførerhonorar		131 300	128 724	131 299	134 581
Andre forvaltningstjenester		6 663	0	20 000	20 000
Revisjonshonorar		6 511	6 321	6 500	6 837
Kontigent boligbyggelag		16 800	16 800	16 800	16 800
Andre tjenester		0	1 875	0	0
Vedlikehold	1	398 691	345 500	230 000	200 000
Snørydding/Plenklipping		75 323	31 066	60 000	60 000
Kabel-tv		50 724	175 989	51 000	51 000
Forsikring		195 183	172 173	189 389	208 462
Kommunale avgifter		506 986	533 487	515 000	532 331
Renovasjon		176 033	174 166	175 000	200 226
Energi, strøm		66 837	56 178	75 000	50 000
Renhold, fellesareal		59 225	55 315	56 000	61 000
Reise/kurskostnader		0	0	14 000	6 000
Andre driftsutgifter	2	42 514	79 289	20 000	30 000
Bank- og betalingsgebyr		4 176	4 338	4 200	4 200
Sum driftskostnader		1 863 085	1 909 443	1 681 900	1 707 557
Driftsresultat		665 045	563 959	851 595	1 099 093
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		18 548	5 253	5 000	5 000
Rentekostnad		415 574	272 522	346 203	713 728
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-397 026	-267 269	-341 203	-708 728
Årsresultat		268 019	296 689	510 392	390 365
Disponeringer					
Til annen egenkapital		268 019	296 689	510 392	390 365

Balanse 2022 Borettslaget Nyrud IV

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Byggninger	7	7 373 914	7 373 914
Tomter	7	69 480	69 480
Sum anleggsmidler		7 443 394	7 443 394
Omløpsmidler			
Kundefordringer		37 114	1
Periodiserte kostnader		210 028	189 388
Bankinnskudd		957 101	1 149 420
Sum omløpsmidler		1 204 243	1 338 809
Sum eiendeler		8 647 637	8 782 203
Egenkapital og Gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital		4 200	4 200
Annen egenkapital		-8 615 975	-8 883 994
Sum egenkapital	6	-8 611 775	-8 879 794
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån	3, 4	16 247 472	16 697 667
Borettsinnskudd	4, 5	723 600	723 600
Sum langsiktig gjeld		16 971 072	17 421 267
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		240 353	201 426
Skattetrekk, offentlige avgifter m.m		1	1
Påløpt renter		47 986	21 047
Forskuddsbet husleie		1	18 257
Sum kortsiktig gjeld		288 340	240 731
Sum egenkapital og gjeld		8 647 637	8 782 203
Pantstillelser	4	16 971 072	17 421 267

Sted: _____, dato: _____

Maria Kristin Justad
Styreleder

Frode Nerdal
Styremedlem

Daniel Tveråli
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet 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, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, er ført opp til pålydende.

Inntekter:

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

Note 1 - Vedlikehold

	Resultat 2022	Resultat 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Rep. og vedlikehold eiendom	398 691	345 500	150 000	120 000
Avsetning fremtidig vedlikehold	0	0	80 000	80 000
Sum	398 691	345 500	230 000	200 000

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

Note 2 - Diverse Driftsutgifter

	Resultat 2022	Resultat 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Containerleie	6 600	0	0	0
Brannalarm/heisalarm/årskontroll brann	10 579	0	0	0
Uteområder	10 672	75 459	10 000	15 000
Andre kostnader	14 663	3 830	10 000	15 000
Sum	42 514	79 289	20 000	30 000

Note 3 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12136706754
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	3.85 %
Beregnet innfridd:	04.09.2048
Opprinnelig lånebeløp:	18 190 000
Lånesaldo 01.01:	16 697 667
Avdrag i perioden:	450 195
Lånesaldo 31.12:	16 247 472
Saldo 5 år frem i tid:	14 272 259

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136706754	12	469 014	5 628 168
	12	434 225	5 210 700
	6	386 550	2 319 300
	6	304 086	1 824 516
	6	210 799	1 264 794

Note 4 - Pantsillelser

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Pantelån 1213 67 06754	16 247 472	16 697 667
Borettsinnskudd	723 600	723 600
Sum	5	16 971 072
		17 421 267

Note 5 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Borettsinnskudd	723 600	723 600
Sum	723 600	723 600

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Andelskapital	4 200	4 200
Annen egenkapital/udekket tap pr 1.1	-8 883 994	-9 180 684
Årets resultat	268 019	296 689
Sum egenkapital pr 31.12	-8 611 775	-8 879 794

Udekket tap/negativ egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser. Konsekvensene av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen.

Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien.

Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 7 - Bygninger

	2022	2021
Bygninger	6 885 752	6 885 752
Garasjer	280 210	280 210
Garasjer byggetrinn 2	207 952	207 952
Tomter	69 480	69 480
Sum	7 443 394	7 443 394

Bygninger, avskrivning

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

Disponible midler

	2022	2021
A.Disponible midler pr. 01.01	1 098 074	1 298 431
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskapet)	268 019	296 689
Avdrag langsiktig lån	-450 195	-497 046
B. Årets endring disponible midler	-182 176	-200 357
C. Disponible midler	915 898	1 098 074
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	1 204 238	1 338 804
Kortsiktig gjeld	-288 340	-240 731
Disponible midler	915 898	1 098 074

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Nyrud IV.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Nyrud IV

Styreleder	Maria Kristin Justad (sign.)	20.02.2023
Styremedlem	Daniel Tveråli (sign.)	19.02.2023
Styremedlem	Frode Nerdal (sign.)	20.02.2023

For Mosjøen og Omegn BBL

Tone Lise Brubakk (sign.)	22.02.2023
---------------------------	------------



Til generalforsamlingen i Borettslaget Nyrud IV

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Nyrud IV som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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>.

Brønnøysund, 28. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Kristin By Farstad'.

Kristin By Farstad
Statsautorisert revisor

Vedtekter

for **Borettslaget Nyrud IV** org nr 953 614 804

tilknyttet
Mosjøen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 03.01.1967, sist vedtatt i generalforsamling den 04.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som

vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliighet 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.

- Det er ikke tillatt å sette opp markiser, antenner, skilt og lignende uten godkjennelse fra styret
- Det er ikke tillatt å sette avfall i trapperom
- Utlufting av leiligheter gjennom trapperom er ikke tillatt
- Det er ikke tillatt å oppbevare private ting i trapperom
- Dør til kjeller skal være låst
- Bruk av treningsrom og vaskerom er kun for beboere
- Det er ikke tillatt å oppbevare private ting i fellesarealet i kjellerrom uten godkjennelse fra styret
- Det er ikke tillatt å holde hund, katt eller andre husdyr, uten etter innvilget søknad til styret

I tiden mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være ro i boligene, trapperom og balkonger.

- Støyende arbeid er ikke tillatt etter kl.21.00. Vis hensyn på helligdager, helger, 1 og 17 mai og lignende.

Vi ønsker at det vises hensyn til hverdagsbruken av vaskemaskin, støvsuger, oppvaskemaskin, tørketrommel, tv, musikkanlegg, høylytt tale, vanntapping, slamring med dører og lignende. Det er lytt mellom boligene og fra trapperom. Dette er ting som kan være støyende i bruk og kan være til irritasjon for beboerne. Med tanke for naboen, bør de benyttes hensynsfullt.

Vis hensyn til brannsikkerhet. Bruk aldri elektrisk utstyr som for eksempel tørke trommel, åpen varme og lignende, uten at du selv er til stede i boligen. Hold rømningsveier åpne

VI MINNER OM

- Åpner du vinduer og dører i fellesareal, må du også sørge for å lukke de igjen.
- Hold mellomytterdør lukket, spesielt på vinteren pga kulden
- Har du brukt ute vannkranen, må du også sørge for å stenge den
- Slå av lys i vaskerom, treningsrom og kjeller etter bruk
- Bruker du vaskemaskin eller tørketrommel i kjelleren, må du tømme lo filter og passe på at at sluk til vaskemaskin er fri for lo og skit.
- Husk båndtvang på hund og avfall etter hunden skal alltid tas opp og fjernes fra fellesarealet
- Sjøppel og juletre og lignende som hives fra balkong eller settes utenfor boligen, tas rede på med en gang
- Pass på at at sluker på balkongen, til en hver tid holdes åpen, slik at vann får fritt avløp
- Vask etter deg hvis du skitner til i fellesareal
- Flytt biler ved snørydding, så arbeidet kan utføres uten hindring

INFORMASJON

- Vasking av bil kan gjøres ved anvist plass i Nermoveien
- Trapperom vaskes hver 14 dag av innleid renholder
- Plenen klippes ved behov av innleid firma
- Snørydding på parkeringsplass og ved garasjer utføres av innleid firma

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET NYRUD IV

Heming Unges vei 5 og Nermoveien 8

STYRET

Styreleder: Hans Even Olsen

Mobil nr: 47641051

<mailto:han-eo@online.no>

Styremedlem: Rønnaug Bardal

Mobil nr: 48059927

Anne Helen Edvardsen

Mobil nr: 99037747

- Styret tar ikke imot muntlige klager. De skal framstilles skriftlig, være begrunnet og underskrevet
- Beskjeder/info fra styret henges opp på oppslagstavle i trapperom, på ytterdør eller legges i postkasse
- Søknad om leie av garasje, framleie av bolig og lignende, sendes styret
- Spørsmål og beskjeder til styret sendes per mail, sms eller over facebook

Husordensregler pålegger ikke bare plikter, men skaper snarere tvert om rettigheter. Husordensregler skal være et vern for den gode beboer og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet. Derved fremmes det enkelte hjemms hygge og velvære.

Hver enkelt beboer må derfor, i egen interesse, gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for husordensreglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli det trivelige sted, slik vi ønsker.

HOVEDSYNSPUNKTET MÅ VÆRE AT INGEN BOLIG NYTTES SLIK AT ANDRE BEBOERE SJENERES.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

- Måk snø ved behov
- Plukk opp avfall
- Benytt merkede parkeringsplasser og overhold skilting
- Det er ikke tillatt å ha avskiltede biler parkert uten avtale med styret
- Det er ikke tillatt å bruke plen og parkeringsplass til vinterlagring av campingvogn og båt og lignende
- Det er ikke tillatt å bruke kullgrill og lignende på balkonger. Kun elektrisk- eller gassgrill er tillatt.
- Det er ikke tillatt å riste matter og lignende fra balkong, vindu og trapperom i 2 og 3 etg

Gnr. 103 knr. 1525

Gjenpart av brev fra VEFSN KOMMUNE
bygnings- regulerings- og oppmålingssjefen

JJ/HMO

Mosjøen den 27. april 1969.

F e r d i g a t t e s t .

Det bekreftes med dette at Mosjøen og Omegn Boligbyggelags
boligblokk Nyrud 4 i Hemning Unges veg 5 er ferdig og er
ført opp i samsvar med byggeforskriftene.


Wogn Henriksen


J. Johnsen



VEFSN KOMMUNE

Areal og byggesak

Vår dato:
20.07.2005
Deres dato:
13.05.2005

Vår referanse:
04/01353-008
Deres referanse:

Arkivkode:
BYGG 103/1525

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

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

Mosjøen og Omegn BBL
v/Borettslaget Nyrud IV
Nermovn. 8 B

8661 Mosjøen

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

Tillatelse til tiltak er gitt 07.10.2004.

Gjelder	: Fasadeendring, balkonger/Boligblokk på 3 etasjer
Byggested	: Heming Ungesveg 5, Nermovn. 8, Gnr.: 103/1525
Tiltakshaver	: Mosjøen og Omegn BBL
Ansvarlig søker	: Profil-Fasade as

Ansvarsforhold:

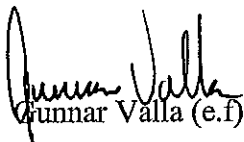
Profil-Fasade as,

Anmodning om ferdigattest er mottatt her 18.05.05.

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

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

Med hilsen
Areal og byggesak


Gunnar Valla (e.f.)

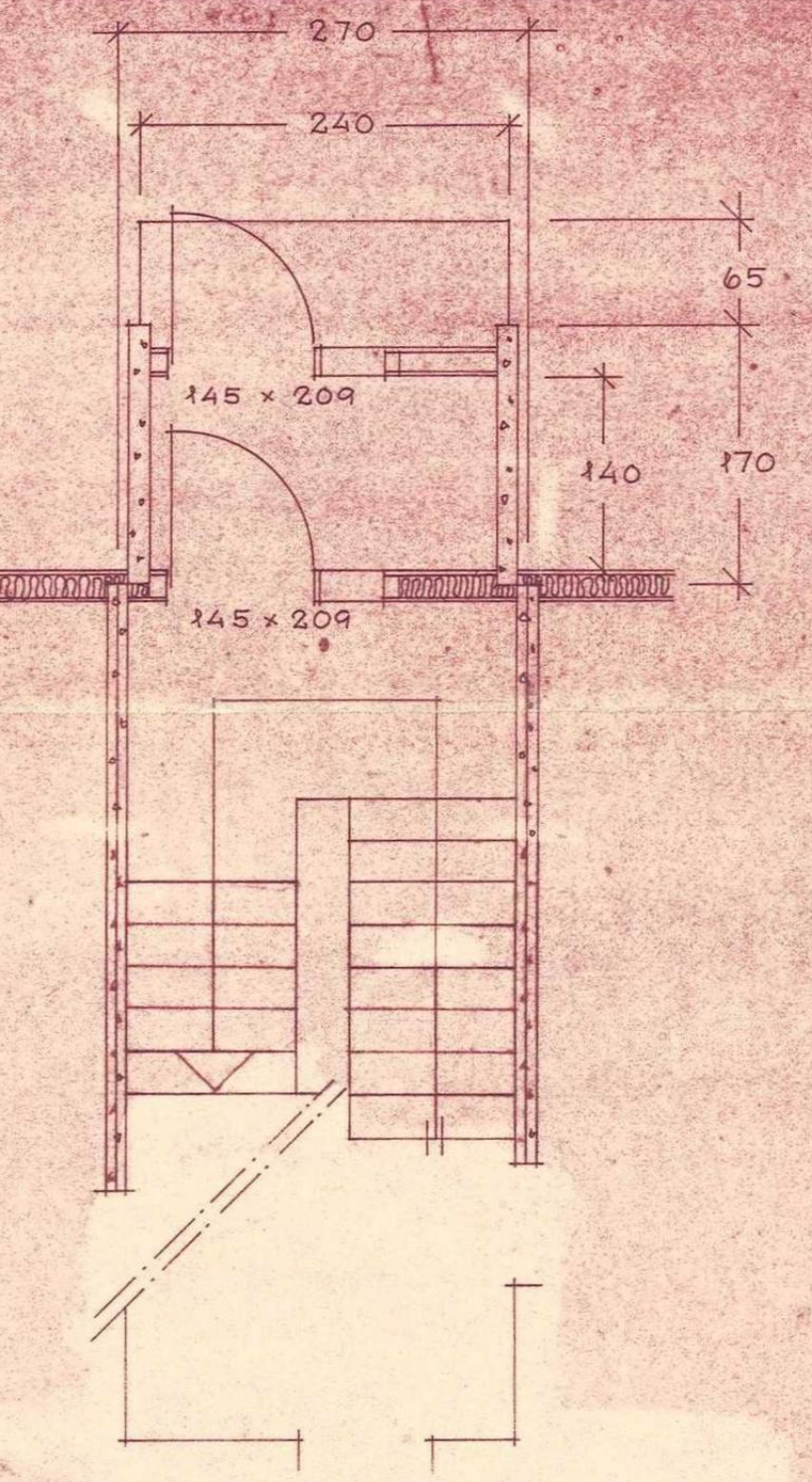
Kopi: Profil-Fasade as, Vestre Rosten 88B, 7075 TILLER

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

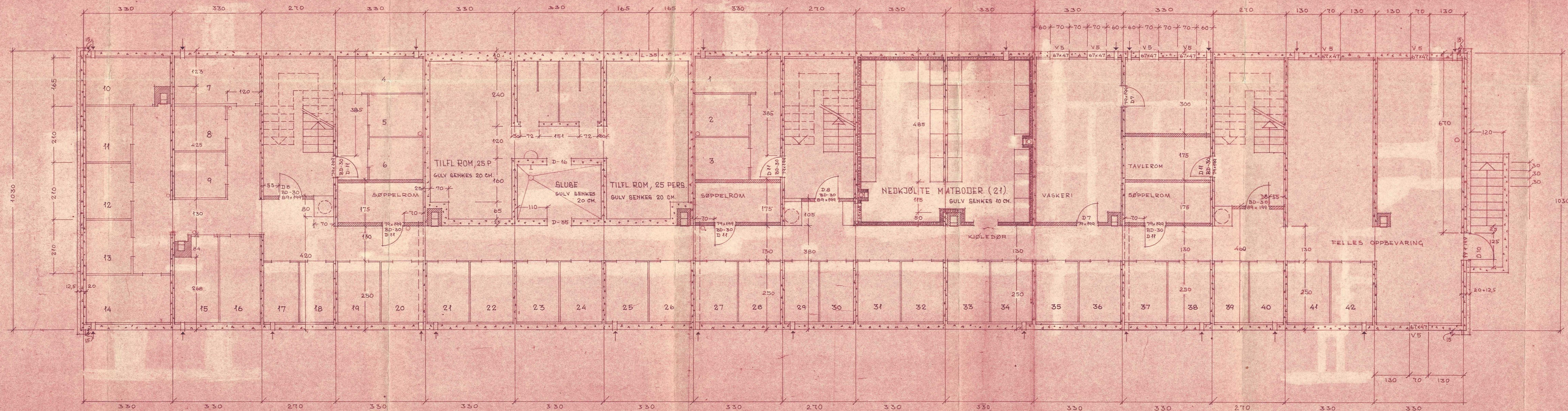
Kommunenr: 1824
Org.nr: 844824122
Bankgiro: 4530 05 00963

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





Vefsn bygningsråd
Sak nr 75/67-10/3-67



VEFSN KOMMUNE
Bygn-regul og oppm. sjefen
Jnr. 139/67
Mott. 7/2-67

Vefsn bygningsråd
Sak nr. 75/67-196-67

OPPD. GIVER

MOSJØEN og OMEGN BBL
NYRUD 4.
NORMOVEGEN 8

NBBL
ARKITEKTKONTORET

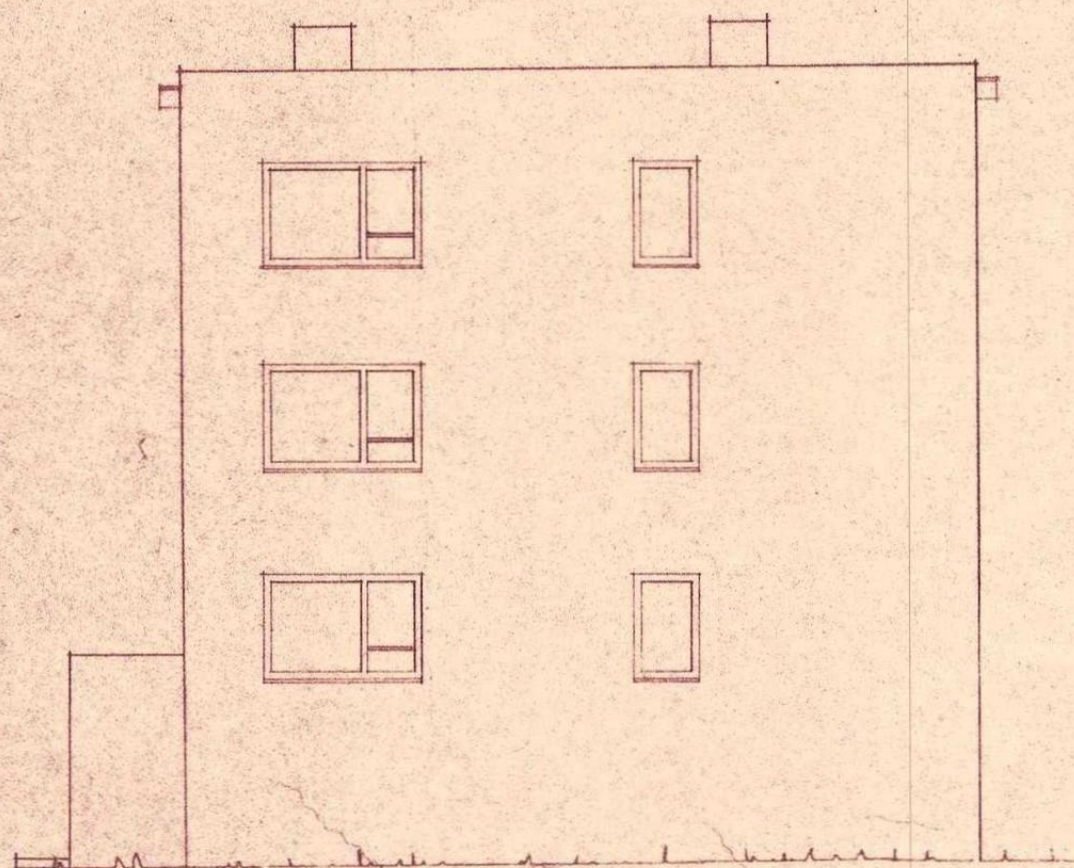
TEGN. TITEL
KJELLERPLAN

MÅL: 1:50
TEGNET 21/9-1966
SIGN. Rad/a

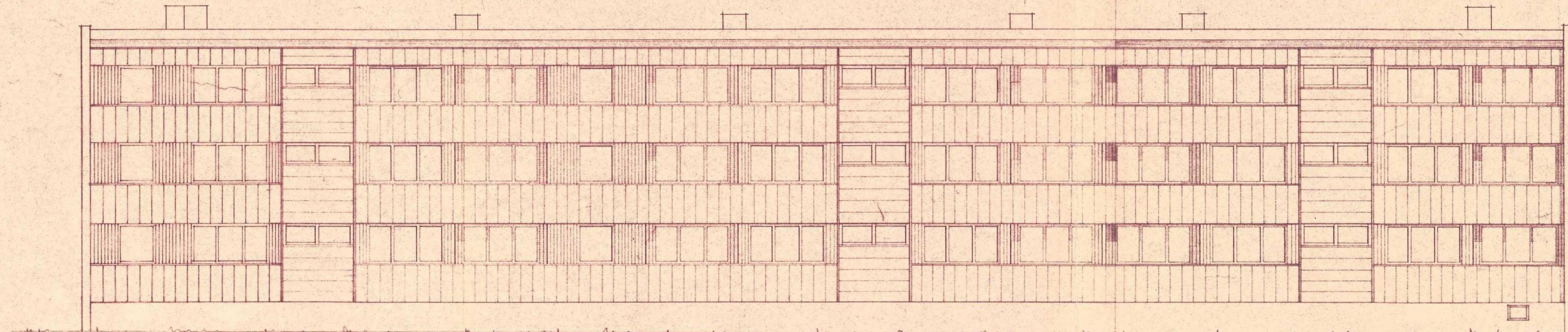
8. 13.
RETTET

TEGN. NR.

6636-2.



MOT NORD-VEST.



FASADE MOT SYD-VEST.

OPDR. GIVER
MOSJØEN og OMEGN BBL, FASADER
NYRUD 4.
HEMING UNGES VEG 5
og NERMOVEGEN 8

TEGNER

MÅL 1:100
TEGNET 2/19-1966

B. B.

20-1-67

14-12-66

REDET

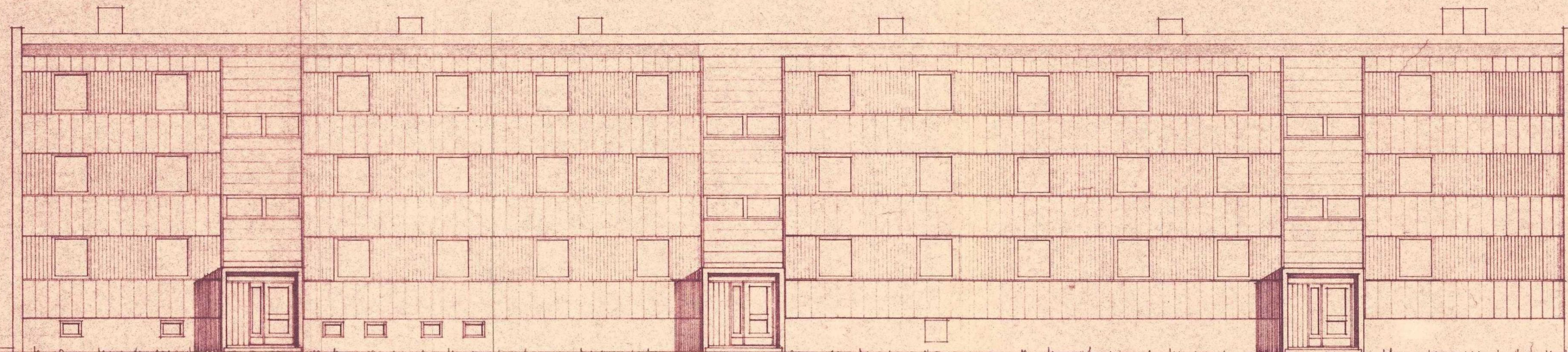
DATO

TEGNER

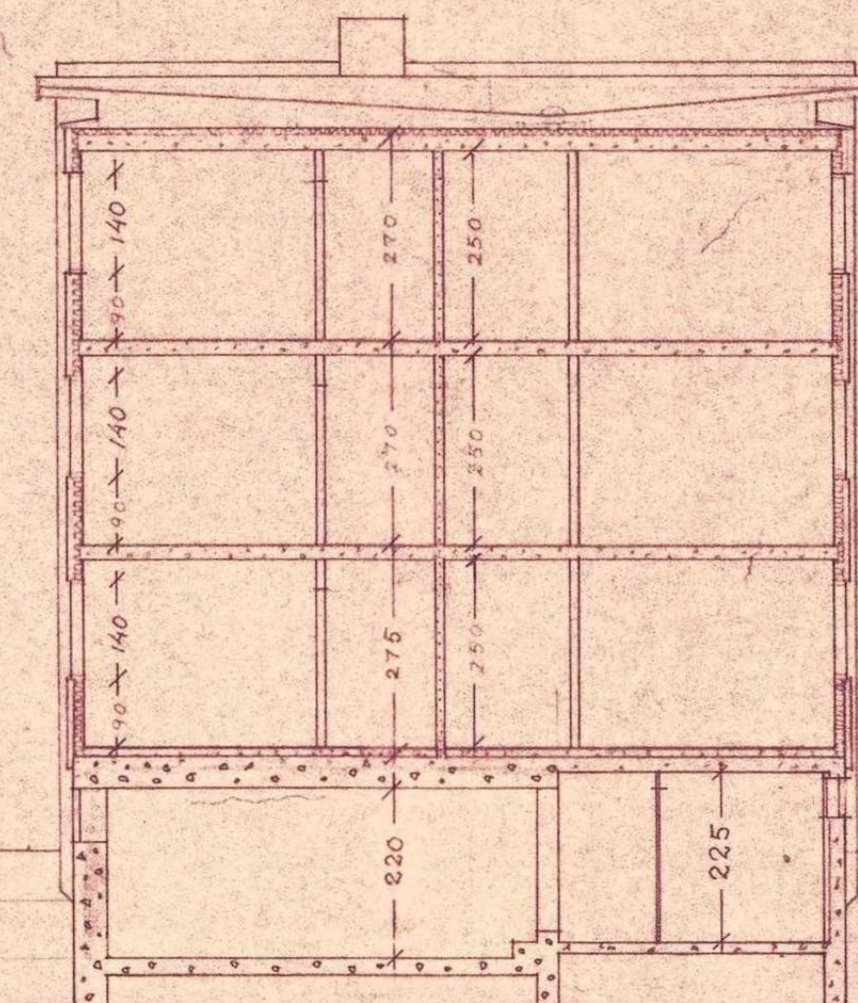
1a

6636-4.

5/ 8 10.5



FASADE MOT NORD-ØST.



OPDRAGSR

MOSJØEN og OMEGN BBL
NYRUD 4.

HEMING UNGES VEG 5
og NERMOVEGEN 8

NBBL
ARKIT. KTRONTO

TEGNITTE

FASADE
SNITT.

MAL: 1:100

TEGNET 21. 9. 1966

B. B.

RETTET

TEGN. NR.

6636-5.

20-1-67.
14-12-66
DATO



29.06.04 - Revisjon A: Balkongmål



BORETTSLAGET NYRUD 4
Balkongrehabilitering

Plan

HEGGENHOUGEN ARKITEKTER A/S - Tlf: 73 500 100, Fax: 73 500 105, E-post: flmapost@heggenhougen.no

Dato: 27.05.04 **E-5**
Målestokk: 1:150
Tegningsnummer: 0407-201A

01 JULI 2004



29.06.04 - Revisjon A: Balkongmål



BORETTSLAGET NYRUD 4
Balkongrehabilitering

Plan

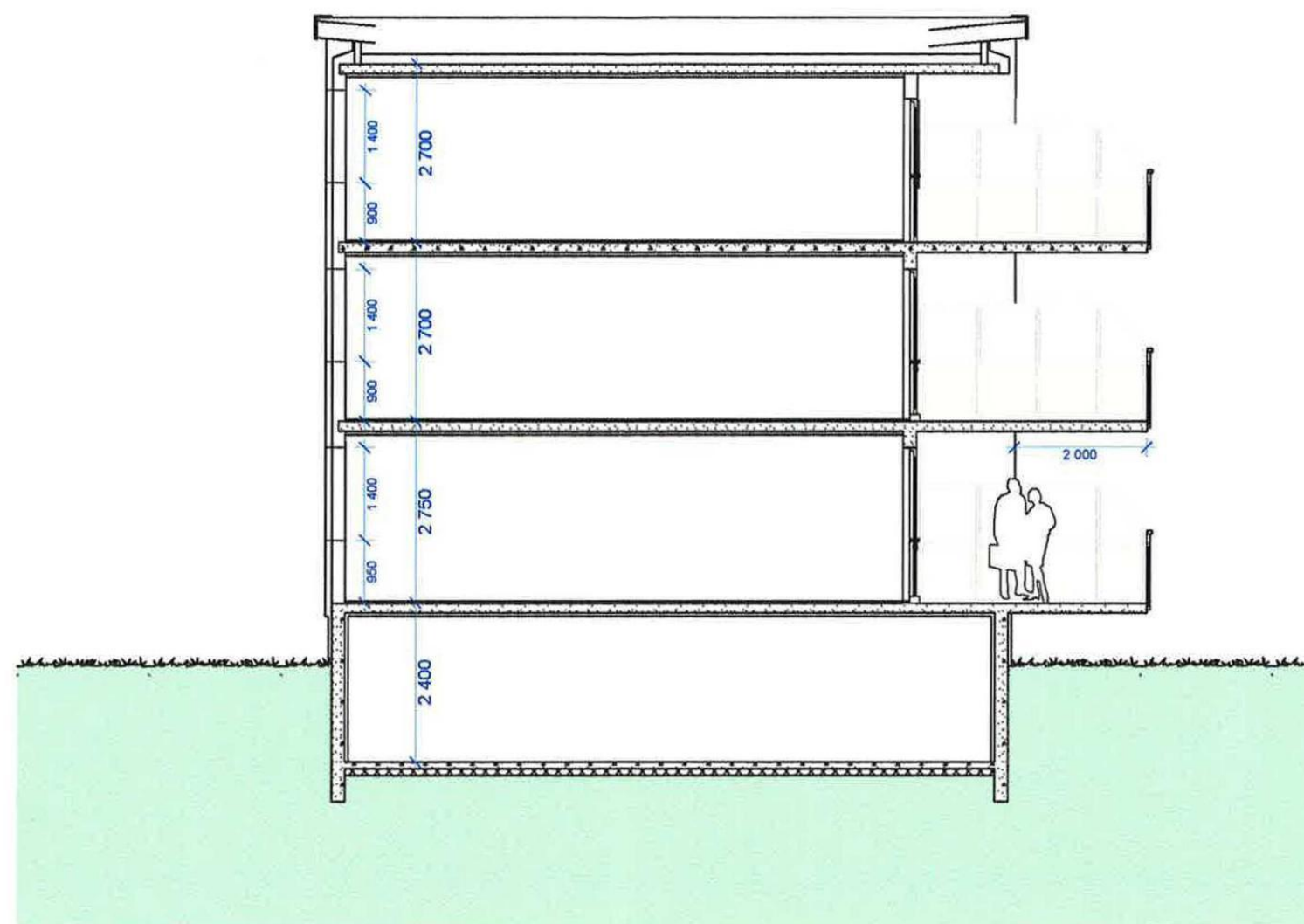
HEGGENHOUGEN ARKITEKTER A/S - Tlf: 73 500 100, Fax: 73 500 105, E-post: firmapost@heggenhougen.no

Dato: 27.05.04

E-5

Målestokk: 1:150

Tegningsnummer: 0407-201A





BORETTSLAGET NYRUD 4
Balkongrehabilitering

Langfasade

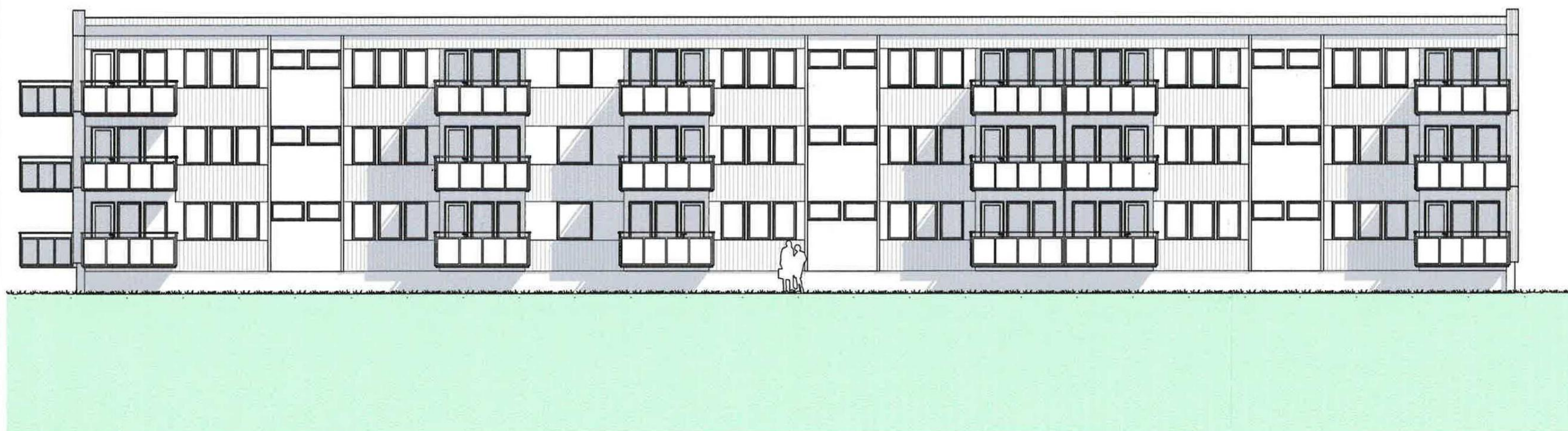
HEGGENHOUGEN ARKITEKTER A/S - Tlf: 73 500 100, Fax: 73 500 105, E-post: firmapost@heggenhougen.no

Dato: 27.05.04

Målestokk: 1:150

Tegningsnummer: 0407-203

E-3



BORETTSLAGET NYRUD 4
Balkongrehabilitering

Langfasade

HEGGENHOUGEN ARKITEKTER A/S - Tlf: 73 500 100, Fax: 73 500 105, E-post: firmapost@heggenhougen.no

Dato: 27.05.04 *E-3*

Målestokk: 1:150

Tegningsnummer: 0407-203

PROFIL FASADE



BORETTSLAGET NYRUD 4
Balkongrehabilitering

3D-Visualisering

HEGGENHOUGEN ARKITEKTER A/S - Tlf: 73 500 100, Fax: 73 500 105, E-post: firmapost@heggenhougen.no

Dato: 27.05.04

E-2

Målestokk:

Tegningsnummer: 0407-204

01 JULI 2004

PROFIL FASADES



BORETTSLAGET NYRUD 4
Balkongrehabilitering

3D-Visualisering

HEGGENHOUGEN ARKITEKTER A/S - Tlf: 73 500 100, Fax: 73 500 105, E-post: filmapost@heggenhougen.no

Dato: 27.05.04

E-2

Målestokk:

Tegningsnummer: 0407-204

Dagbok nr. 2650 1967
Alstahaug sorenskriverembete

.....V.e.f.s.n..... kommune

MÅLEBREV

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

over

Parsell av Skolestad (eiend. navn), gr. nr. 103 br. nr. 1429

Parsellen er gitt br. nr. 1525 (fylles ut av tinglysningssdommeren)
Heming Unges veg 5 og

Parsellen er også betegnet Nermovegen 8 gate/vei nr. (fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 1967 den 21/6 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over Heming Unges veg 5 og Nermovegen 8, parsell av Skolestad, gnr. 103, bnr. 1429.

Forretningen er forlangt av Vefsn kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Arve Kvien

i nærvær av kartvitne ne Håkon Johnsen og Leif Øksendal.

For eieren, Vefsn kommune, var A. Granås varslet, men møtte ikke. Ellers var ingen andre varslet om forretningen.

Det ble foretatt grensebefaring under forretningen.

Parsellen var på forhånd oppmålt og oppmerket i samsvar med godkjent og stadfestet regulerings- og tomtedelingsplan. Grensen mot bnr. 7 er i samsvar med kart- og oppmålingsforretning av 30/8 1966.

Grensebeskrivelse:

Parsellen grenser mot sydvest (80,18 m) til bnr. 7, mot nordvest (66,87 m) til C/L av Heming Unges veg, mot nordöst (78,33 m), mot nordvest (24,00 m) og mot nordöst (20,32 m) til bnr. 1429 og mot sydöst (4,24 m + 96,13 m) til C/L av Nermovegen.

Parsellens areal = 6.600,94 m².

For övrig vises til målebrevskart i målestokk 1:500 hvor parsellen begrenses av rette linjer mellom punktene A,B, C, D, E, F, buelengde F-G, G og A. Disse punktene er koordinatberegnet.

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

**Bygnings-, regulerings- og oppmålingsjefen
Mosjøen**

Z _____

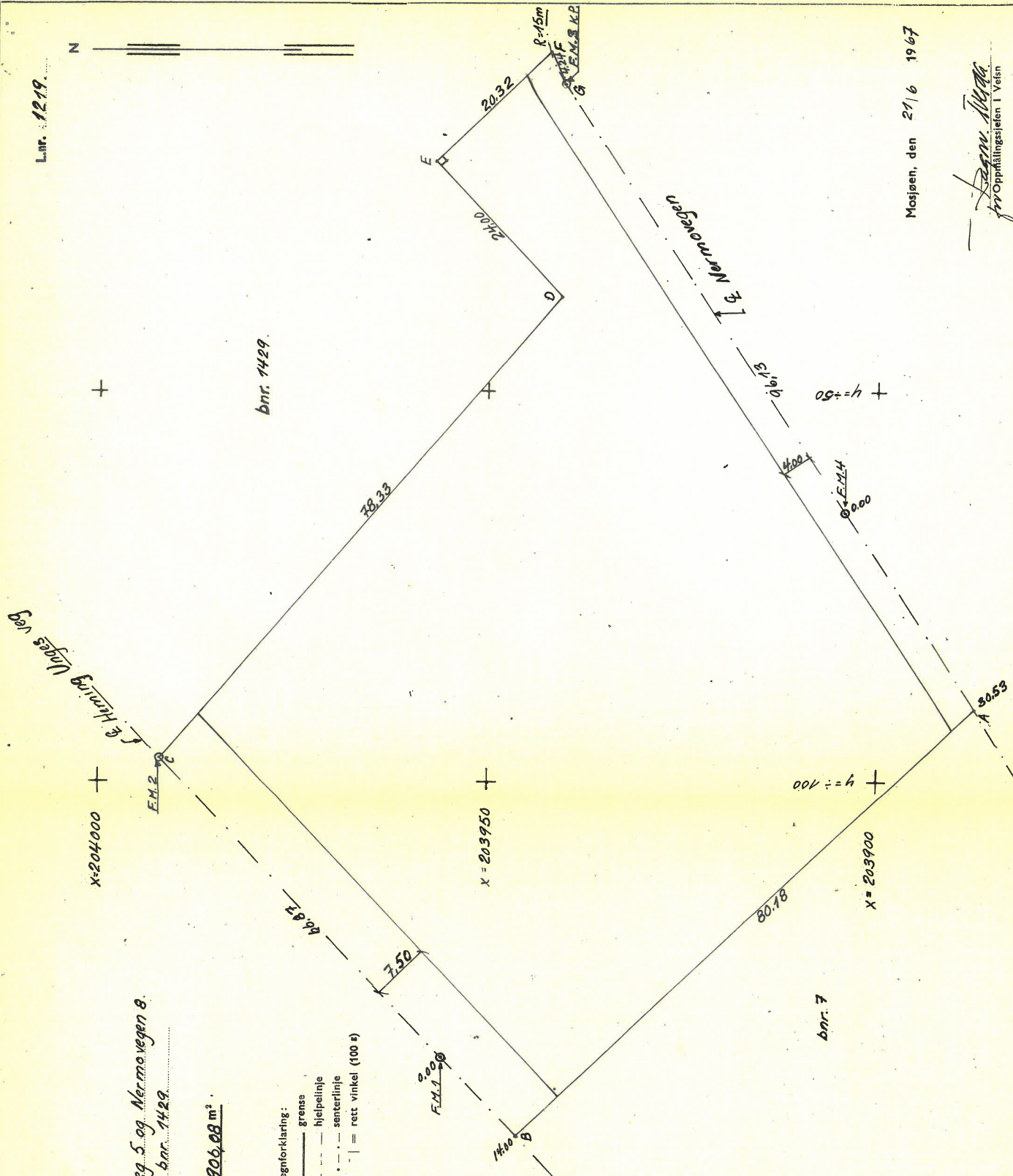
Parsell av: Skolestad, gnr. 103, bnr. 1429.

Areal: 6600,94 m² Herav gategrunn 906,08 m²

[illegible]

Tegnforklaring:

_____	grense
-----	hjelpelinje
.....	senterlinje
_____	= rett vinkel (90°)



Mosjøen, den 21/6 1967

Lagm. T. 186.
for Opphallingssjefen i Veien

Arve Kvien
Uttøft av

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

SKYLDDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til byggetomt

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾ 0,07 sk.mark

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,86 sk.mark

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Heming Unges veg 5 og Nermovegen 8.

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

Per. Tveit
Oppmålingssjefen
i Vefsn
Håkon Johnsen *Liv Øksundal*
Påtegninger: ³⁾ Kartvitne Kartvitne
Anne Kirien

For tinglysingen kr. 50.-

Ført inn i dagboken ved

Alstahaug sorenskriverembete

som nr. 450 den 17/8 1967

Ført inn i grb. ☒ ☐

Personregisteret

~~Høftelser anmerkes med kr. 50.-~~

Anmerkes:

Alstahaug
Alstahaug



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

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

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

MÅLERBYTTE, SLUTTKONTROLL / SAMSVAR

Målernr.: 5524956	Dato: 25-09/18
-------------------	----------------

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

Risikovurdering før jobb:	Ja	Nei
Har sikringsskapet feil / mangler som påvirker målerbyttet?		X
Er målersløyfe tørr / sprø (har feil tverrsnitt)?		X
Er OV innenfor målerens begrensning?	X	
Tiltak beskrives:		
Sluttkontroll for målermontasjen:	Ja	Nei
Tilkobling er dratt til med riktig moment?	X	
Er spenningsførende deler beskyttet etter IP2X eller bedre, og i.h.t. montasjeanvisning?	X	
Målersløyfe er byttet?		X
Antenne montert?	X	
Isolasjonsmåling / annet:		
107679		
Målerbytte er utført i samsvar med Fel, signer med fullt navn: ^{2 (se bakside)}		
F. Nordberg		

- ☐ 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

- 37 - Jimmy Aanes
- 38 - Frode Nerdal
- 39 - Lene Mari Berg
- 40 - Marit Wengstad (G)
- 41 - Andre Aalbotsjord (G)
- 42 - Chawiwan Uraikun

5C

- 31 - Ann Kristin Sæfjorden (G)
- 32 - Helgelandssykehuset (G)
- 33 - Thongvot Albersen (G)
- 34 - Lillian Aanes (G)
- 35 - Rigmor Lind (G)
- 36 - Wenche Andersen

5B

- 22 - Malin Valla Villmones
- 23 - Ingrid Straum
- 24 - Vefsn Kommune
- 25 - Kenneth Mattsson
- 26 - Britt Helen Dahm (G)
- 27 - Roald Tokle (G)
- 28 - Per Tore Stormes / Ronald Aarås
- 29 - Vefsn Kommune
- 30 - Mikael Skjervstad

5A

Gjesteparkering
Gjesteparkering
Gjesteparkering

39

38 37

42 36 30 29 28 23 25

26 24 22

- 16 - Bertil Osheim
- 17 - Reidun Bentseng
- 18 - Gunnar Johnsen
- 19 - Helgelandssykehuset (G)
- 20 - Egil Bogfjelmo
- 21 - Siv Jørgensen

8A

- 10 - Vidar / Laura Olsen
- 11 - Tove Herring
- 12 - Rønnaug Bardal (G)
- 13 - Kjersti Pettersen (G)
- 14 - Hans Even Olsen (G)
- 15 - Maria Justad (G)

8B

- 1 - Erlend Ravnå
- 2 - Norma Kate Steinmo
- 3 - Vefsn Kommune
- 4 - Øystein Fosse
- 5 - Hilde Breivik
- 6 - Fredrik Tokle
- 7 - Bjørn Nygård
- 8 - Anders Digermul (G)
- 9 - Daniel Tveråli (G)

8C

7

Gjesteparkering

Gjesteparkering

Gjesteparkering

Elbillader

Elbillader

Elbillader

Elbillader

Gjesteparkering

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42