



aktiv.

Heming Unges veg 5A, 8661 MOSJØEN

**Pen ettroms leilighet - Altan med
gode solforhold -
Fast parkeringsplass for bil**



Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder

Rita Aanes

Mobil 977 57 155

E-post rita.aanes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Helgeland

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 300 000,-
Fellesgjeld: Kr 206 777,-
Omkostn.: Kr 19 221,-
Total ink omk.: Kr 1 525 998,-
Felleskostn.: Kr 3 999,-
Selger: Per Tore Stornes
Renate Aanes

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total: 32/38 m²
Tomtstr.: 103 m²
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 103, bnr.
1525
Andelsnr.: 28

Oppdragsnr.: 1801230093

Pen ettroms leilighet - Altan med gode solforhold - Fast parkeringsplass for bil

Her kan vi i Aktiv presentere en koselig andelsleilighet i 3. etg. beliggende på Nyrud, ca. 1 km. sør for Mosjøen sentrum. Et flott sted å bo for deg som ønsker en rolig tilværelse samtidig som det er kort vei til skoler, treningssenter, fine turområder, butikker, sykehus og kommunale bygninger.

Leiligheten består av: Entrè, stue med utgang til balkong på ca. 7m², kjøkken, sovealkove og bad/wc samt boder og vaskerom i kjelleren. Utsikt mot Øyfjellet, Dolstadåsen, Andåsen. Leiligheten har fast parkeringsplass som er merket med 28.

Hvis dette kan være noe for deg så er du velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2	
Om eiendommen	4	
Bilder	21	
Tilstandsrapport	34	
Egenerklæring	93	
Bolig og brannforebyggende kontrollrapport - Utført 09.10.2023		98
Energiattest	111	
Nabolagsprofil	118	
Budskjema	128	

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 32 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 38 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 32 m² Stue, Kjøkken, Sovealkove, Bad/wc, Entré

BRA-e: 6 m² Bod, Bod 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

103 m²

Tomtebeskrivelse

Flatt tomteareal opparbeidet med plener og beplantet med busker og trær.

Biloppstillingsplass på opparbeidede parkeringsplasser på tomtearealet. Innkjørsler til begge boligblokkene pålagt asfalt.

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.

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.

Adkomst

Offentlig adkomst.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av boligblokker, eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Nyrud barnehage (1-5 år) 5 min å gå

Tiøringen barnehage (1-5 år) 5 min

Kippermoen friluftsbarnhage (1-5 år) 10 min

Skoler

Olderskog skole (1-7 kl.) 10 min

Mosjøen skole (1-7 kl.) 14 min

Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 20 min

Mosjøen vgs. Kippermoen 4 min

Mosjøen videregående skole 17 min

Sport

Kippermoen stadion 8 min

Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.7 km

Finnbrauten balløkke 9 min

Ballspill 0.8 km

Feel24 Mosjøen 9 min

Vefsn skole og treningssenter 12 min

Skolekrets

Olderskog, Mosjøen

Offentlig kommunikasjon

Buss

Bygningssakkyndig

Terje Luktvassli

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 24.10.2023 av Terje Luktvasli teknisk beskrivelse av eiendommen.

Verditakst

Kr 1 300 000

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: lukket avvik fra el.kontroll ved å flytte stikkontakt. Montert ny innredning (den har vi montert selv).

Kontroll utført av Elektriker'n

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Etterkontroll etter lukking av TG3 anmerkninger ved forrige kontroll.

Kontroll utført av Elektriker'n

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

Beskrivelse: Elanlegg kontrollert og godkjent oktober 2023 av Elektriker`n. Rapport ligger ved i salgsoppgaven.

Innhold

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

Standard

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, rørfornyte avløpsledningene, utvendig etterisolert og tettet kjellermurene, lagt ny dreneringer og rehabilitert inngangspartiene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1969

UTVENDIG

Takkonstruksjonen på blokken av oppbygd trekonstruksjon på betongdekke pålagt bordtro. Taktekking på boligblokken av papp. Ny tekking lagt av boretslaget 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.

INNVENDIG

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 fibertapet. 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 hylle, hylle og plassbygde garderober i sovealkoven, speilfronter på skyvedørsfronter i entre. Hyller i en av bodene i kjelleren. Betongdekker mellom etasjene i boligblokken. Målt høydeforskjell 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

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

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

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.

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) 2023
El.kontroll ble sist foretatt i januar 2014, hvor det ikke ble funnet feil eller mangler ved anlegget. Montert fast strømtilkobling for bereder i kjøkkenbenk, samt endring kontakt på bad/wc.

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

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

varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Branntekniske forhold

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 brannslukkingsutstyr 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 røykvarslere? Nei

TOMTEFORHOLD

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, tett og utvendig isolert i 2018. Tilnærmet flatt tomteareal opparbeidet med plener og beplantet med busker og trær.

Biloppstillingsplasser på opparbeidede parkeringsplasser på tomtearealet. Innkjørsler 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.

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

Forhold som har fått TG 2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/wc

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 dørterskel er mindre enn 25 mm. Liten skade på flis ved sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom > Ventilasjon > Bad/wc

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

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

120 l. varmtvannsbereder montert i kjøkkenbenken. Fast tilkobling for strøm, overløp fra berederen til avløp i kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sprukket deksel på koblingsboksen på berederen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Dekselet må utbedres/utskiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Forhold som har fått TG 2: AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

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

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/wc

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

Forhold som har fått TG IU: FORHOLD SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/wc

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Hvitevarer som følger med i salget: kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og kjøkkenventilator med kullfilter.

Moderniseringer og påkostninger

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.

Modernisert/Påkostet år

2016/2018

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt kabel-tv med bredbånd internett. 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

Parkering

Leiligheten har fast parkeringsplass som er merket med 28

Forsikringsselskap

IF skadeforsikring

Polisenummer

SP568643

Radonmåling

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

Diverse

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.

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

Skoskap som er montert i entre følger med i salget.

I stue er det møbler som sovesofa med bord, skrivepult med stol. I soverom er det enkelseng. Nevnte møbler kan følge med etter nærmere avtale.

Energi

Oppvarming

Panelovn montert på stue og i sovealkoven, varmekabler med termostat i gulv på bad/wc

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 300 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 321 330

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 1 156 786

Formuesverdi sekundær år

2021

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, og innvendig vedlikehold.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

De månedlige felleskostnadene for andel nr. 28 utgjør kr. 3.999,-, og omfatter renter og avdrag andel fellesgjeld med kr. 1.585,- og fellesutgifter med kr. 2.414,-.

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.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 999

Andel Fellesgjeld

Kr 206 777

Andel fellesgjeld år

2023

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2023

Avdrag Fellesgjeld

Kr 1 585

Andel fellesformue

Kr 12 506

Andel fellesformue dato

31.12.2022

Borettslaget**Borettslagsnavn**

Nyrud 4 Borettslag

Organisasjonsnummer

953614804

Andelsnummer

28

Om borettslaget

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.

Lånebetingelser fellesgjeld

DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 20.10.2023: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 299

Saldo per 20.10.2023: 15 987 493

Andel av saldo: 207 426

Første termin/første avdrag: 04.10.2018 (siste termin 04.09.2048)

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

Avklaring av forkjøpsrett og godkjenning fra borettslagets styre skjer i etterkant av salget. Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har 5 virkedagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra oppdragsansvarlig.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Mosjøen og Omegn Boligbyggelag;

Eierskiftegebyr

Kr 6385

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 103, bruksnummer 1525 i Vefsn kommune. Andelsnr. 28 i Nyrud 4
Borettslag med orgnr. 953614804

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for boligblokk i Nyrud 4, datert 02.01.1969.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.01.1969.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig adkomst.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

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

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 300 000 (Prisantydning)

206 777 (Andel av fellesgjeld)

1 506 777 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysingsgebyr skjøte)
7 981 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

19 221 (Omkostninger totalt)

1 525 998 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 19 221

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 37 500,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5 900,- oppgjørshonorar

kr 4 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 16 422,-. Utleggene omfatter opplysning fra forretningsfører, tilstandsrapport og grunnboksrapport. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Rita Aanes
Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder
rita.aanes@aktiv.no
Tlf: 977 57 155

Ansvarlig megler

Rita Aanes
Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder
rita.aanes@aktiv.no
Tlf: 977 57 155

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

Salgsoppgavedato

22.03.2024

























Vedlegg

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



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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 oppbyggd trekonstruksjon på betongdekke pålagt bordtro. Takteking på boligblokken av papp. Ny tekking 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 naboileiligheter 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.

[Gå til side](#)

VÅTROM

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.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

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. varmtvannsbereider montert i kjøkkenbenken. Fast tilkobling for strøm, overløp fra bereideren 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, tett og utvendig isolert i 2018. Tilnærmet flatt tomteareal opparbeidet med plener og beplantet med busker og trær. Biloppstillingsplasser på opparbeidede parkeringsplasser på tomtearealet. Innkjørsler 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

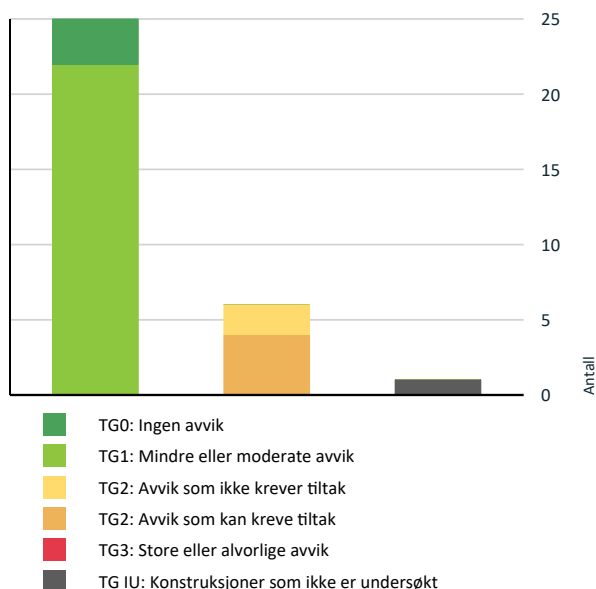
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

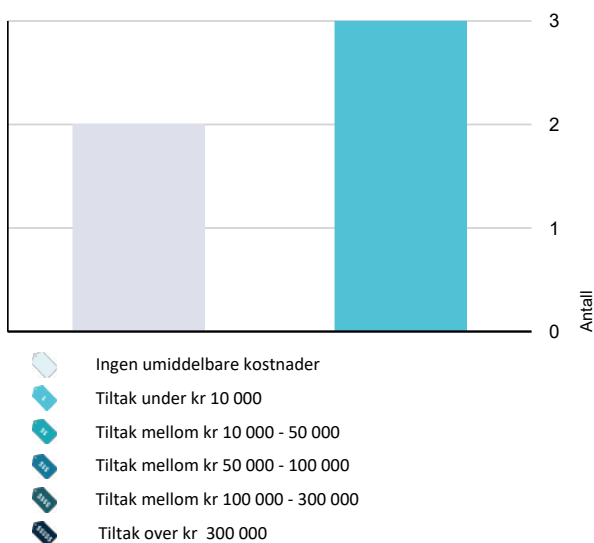
Sammendrag av boligens tilstand

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. Rørfornyng av avløpsledningene foretatt.
2018	Modernisering	Kjellermurene oppgravd, tettet 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 naboleiligheter 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 glassfiberstribe, miljøstribe 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.

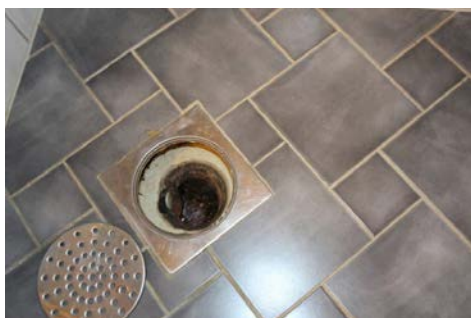
Vurdering av avvik:

- 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. varmtvannsbereder montert i kjøkkenbenken. Fast tilkobling for strøm, overløp fra berederen til avløp i kjøkkenbenken.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sprukket deksel på koblingsboksen på berederen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dekselet må utbedres/utskiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannsberederen

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsfordeling med 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 bereder 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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.

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

Grunnmur og fundamenter

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

Terrengforhold

Tilnærmet flatt tomteareal opparbeidet med plener og beplantet med busker og trær. Biloppstillingsplasser på opparbeidede parkeringsplasser på tomtearealet. Innkjørsler til begge boligblokkene pålagt asfalt. Plenene 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.

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, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 1 500 000

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
Frادrag 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.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vefsnvegen 46B ,8661 MOSJØEN 31 m² 1965 0 sov	19-05-2022	1 350 000	1 450 000	437 791	1 887 791	60 896
2 Vefsnvegen 46A ,8661 MOSJØEN 30 m² 1965 1 sov	03-08-2022	1 100 000	1 225 000	435 545	1 660 545	55 352
3 Vefsnvegen 46D ,8661 MOSJØEN 31 m² 1965 1 sov	13-06-2023	1 200 000	1 150 000	422 866	1 572 866	50 738
4 Heming Unges veg 5A ,8661 MOSJØEN 31 m² 1969 0 sov	06-03-2023	1 350 000	1 350 000	210 798	1 560 798	50 348
5 Vefsnvegen 46D ,8661 MOSJØEN 35 m² 1965 0 sov	26-04-2021	1 050 000	1 240 000	477 304	1 717 304	49 066
6 Vefsnvegen 46C ,8661 MOSJØEN 30 m² 1965 0 sov	18-07-2023	950 000	1 000 000	422 420	1 422 420	47 414
7 Nermovegen 8C ,8661 MOSJØEN 44 m² 1969 1 sov	21-02-2022	1 550 000	1 700 000	312 511	2 012 511	45 739
8 Nermovegen 8C ,8661 MOSJØEN 44 m² 1969 1 sov	21-10-2021	1 490 000	1 600 000	315 610	1 915 610	43 537

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	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 adgang 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)	Innlasset 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)	Innlasset 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 Luktvasli	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. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/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			
Bygninger	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	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 uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Sjøgata 27, N-8006 Bodø

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 vedtektenes.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med 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 unødige ulemper 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

- 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, oppvaskmaskin, tørketrommel, tv, musikkanlegg, høylytt tale, vann tapping, 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 naboene, bør de benyttes hensynsfullt.

Vis hensyn til brannssikkerhet. 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 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
- Søppel og juletre og lignende som hives fra balkong eller settes utenfor boligen, tas rede på med en gang
- Pass på 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 BORETTLAGET NYRUD IV

Hemming Unges vei 5 og Nermoveien 8

STYRET

Styreleder: Hans Even Olsen

Mobil nr: 47641051

<mailto:han-ee@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.

HOVEDSYNPUNKTET 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

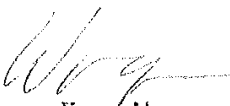
Gjenpart av brev fra VEFSN KOMMUNE
byggnings- regulerings- og oppmålingsjefen

JJ/HMO

Mosjøen den 17. 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:
13.05.2005Vår referanse:
04/01353-008
Deres referanse:Arkivkode:
BYGG 103/1525Saksbehandler: 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.

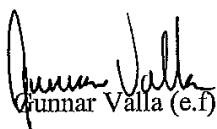
Gjelder	: Fasadeendring, balkonger/Boligblokk på 3 etasjer
Byggested	: Heming Ungesveg 5, Nermovn. 8, Gnr.: 103/1525
Tiltakshaver	: Mosjøen og Omegn BBL
Ansvarlig søker	: Profil-Fasade as

Ansvarsforhold:
Profil-Fasade as,

Anmodning om ferdigattest er mottatt her 18.05.05.

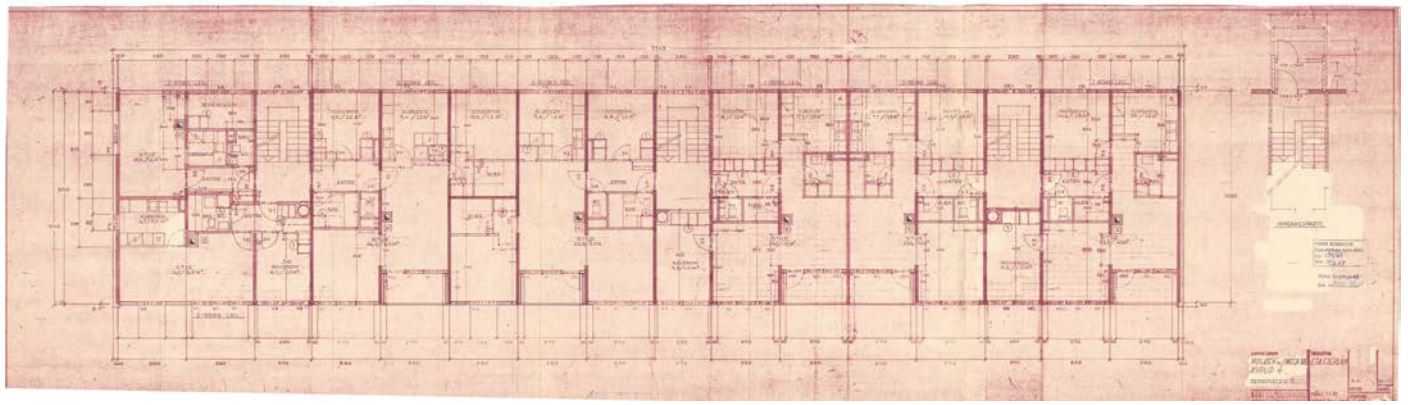
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav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

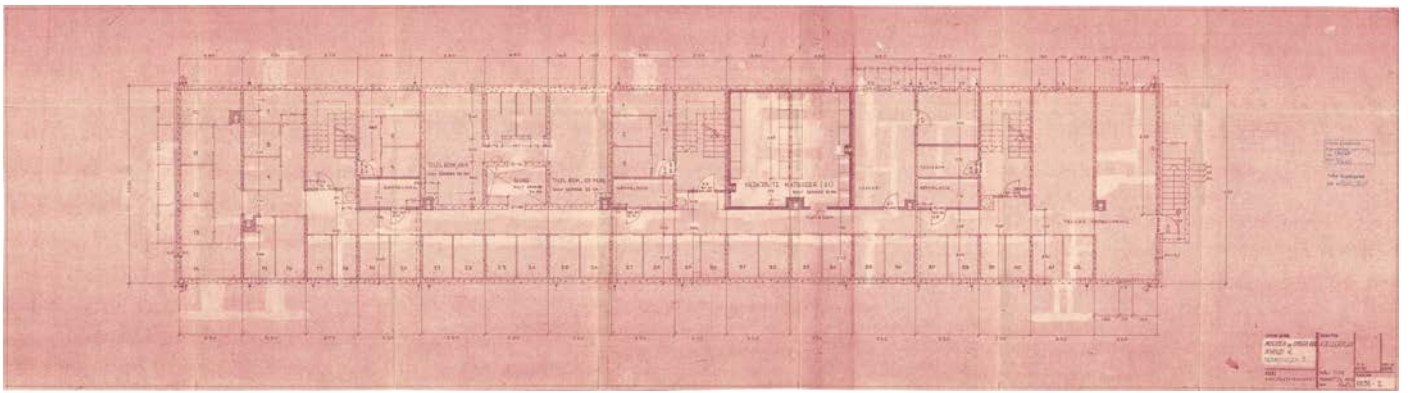
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

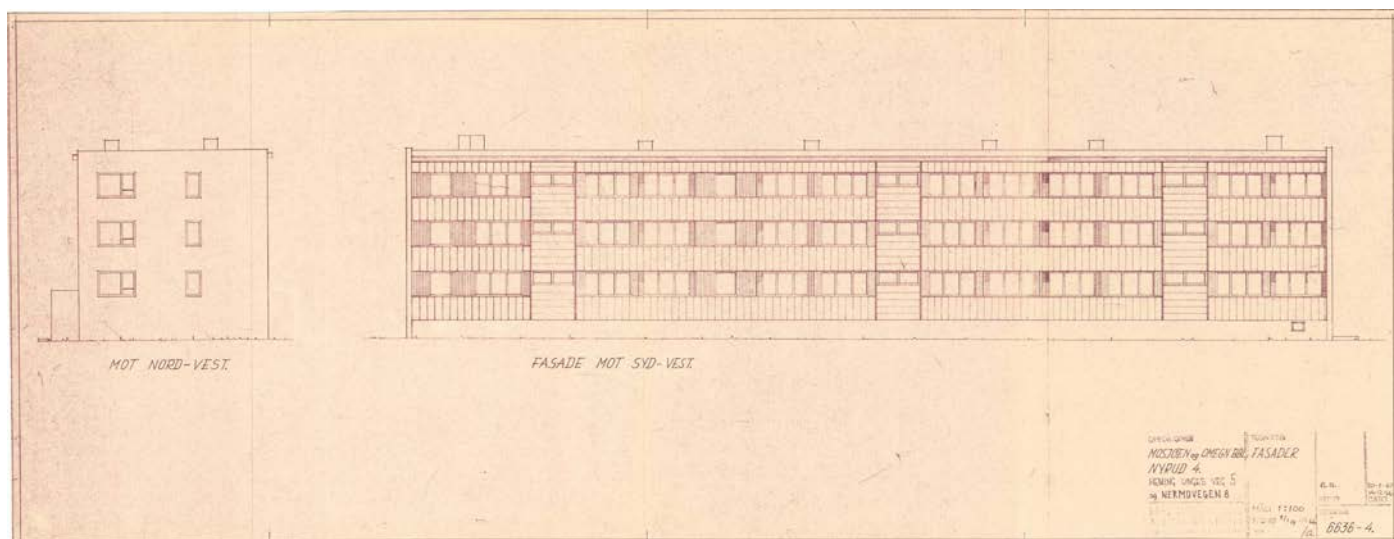
Med hilsen
Areal og byggesak
Gunnar Valla (e.f.)

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









BORETTSLAGET NYRUD 4
Balkongrehabilitering

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

Plan

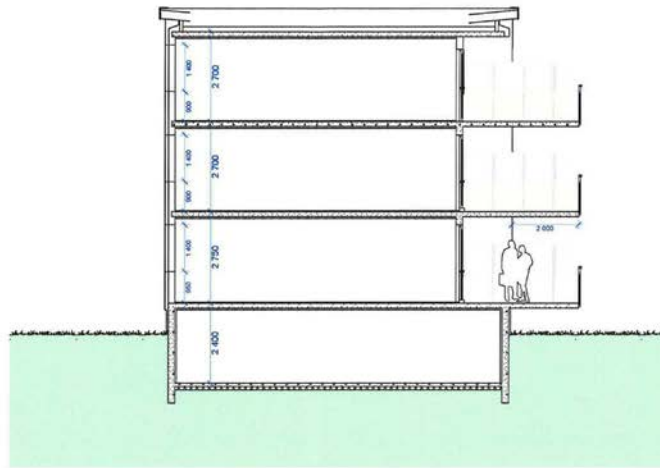
29.06.04 - Revisjon A: Balkongmål

Dato: 27.05.04 *E-5*

Målestokk: 1:150

Tegningsnummer: 0407-201A

01 JULI 2004



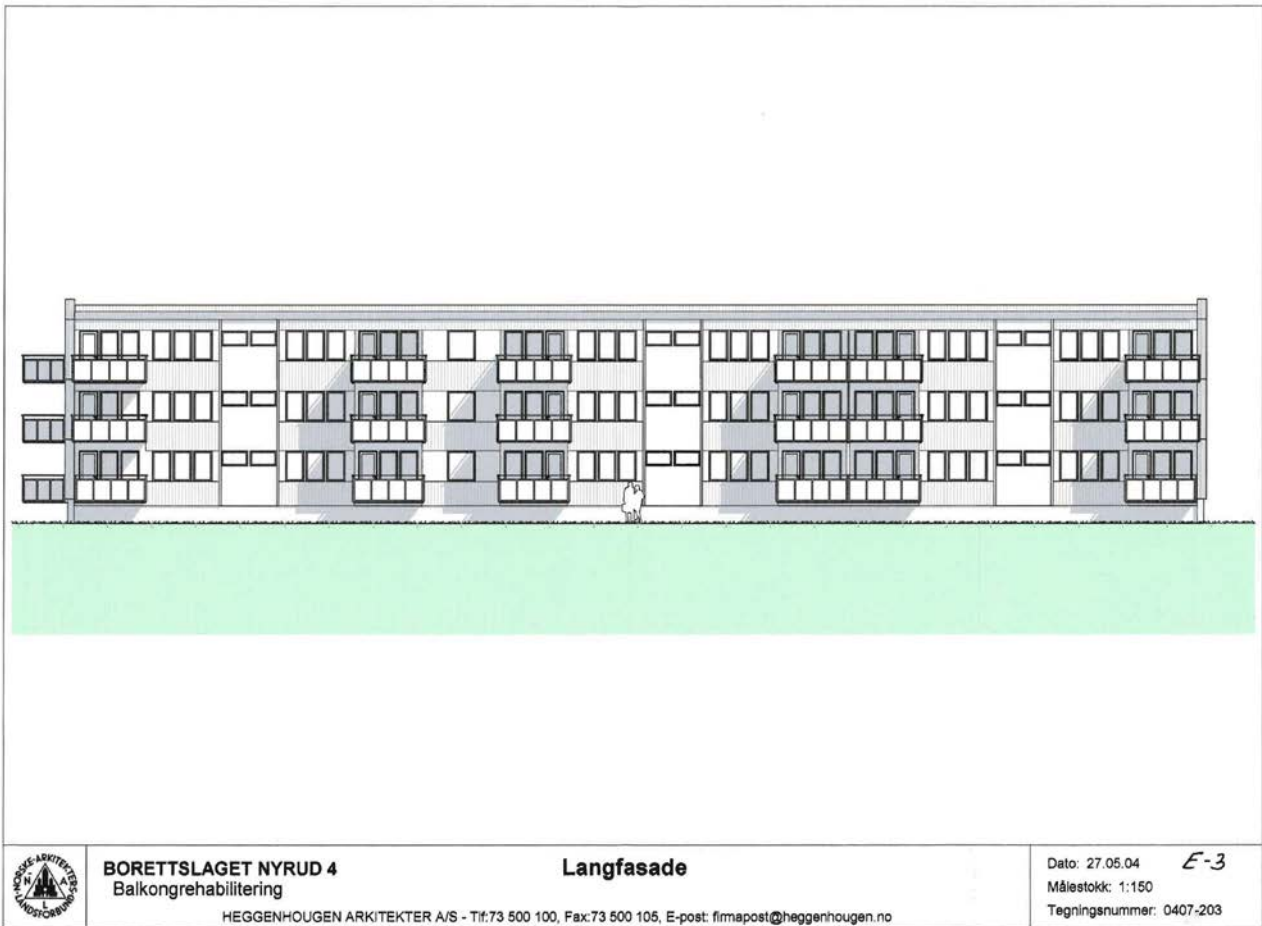
BORETTSLAGET NYRUD 4
Balkongrehabilitering

Snitt

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

Dato: 27.05.04 *E-4*
Målestokk: 1:100
Tegningnummer: 0407-202

0 1 IIII 2004



B 1 1011 1 0002



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



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

01.10.2004



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

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 tinglysningsdommeren)
Heming Unges veg 5 og

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

Ar 19 67 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.

Ved forretningen møtte: ¹⁾

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.

Vefsn Kommune

Bygning-, regulerings- og oppmålingsseksjonen
Mosjøen

Lnr. 1219

Målebrevskart over Heming Unges veg 5 og Normovegen 8

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

Målestokk 1: 500

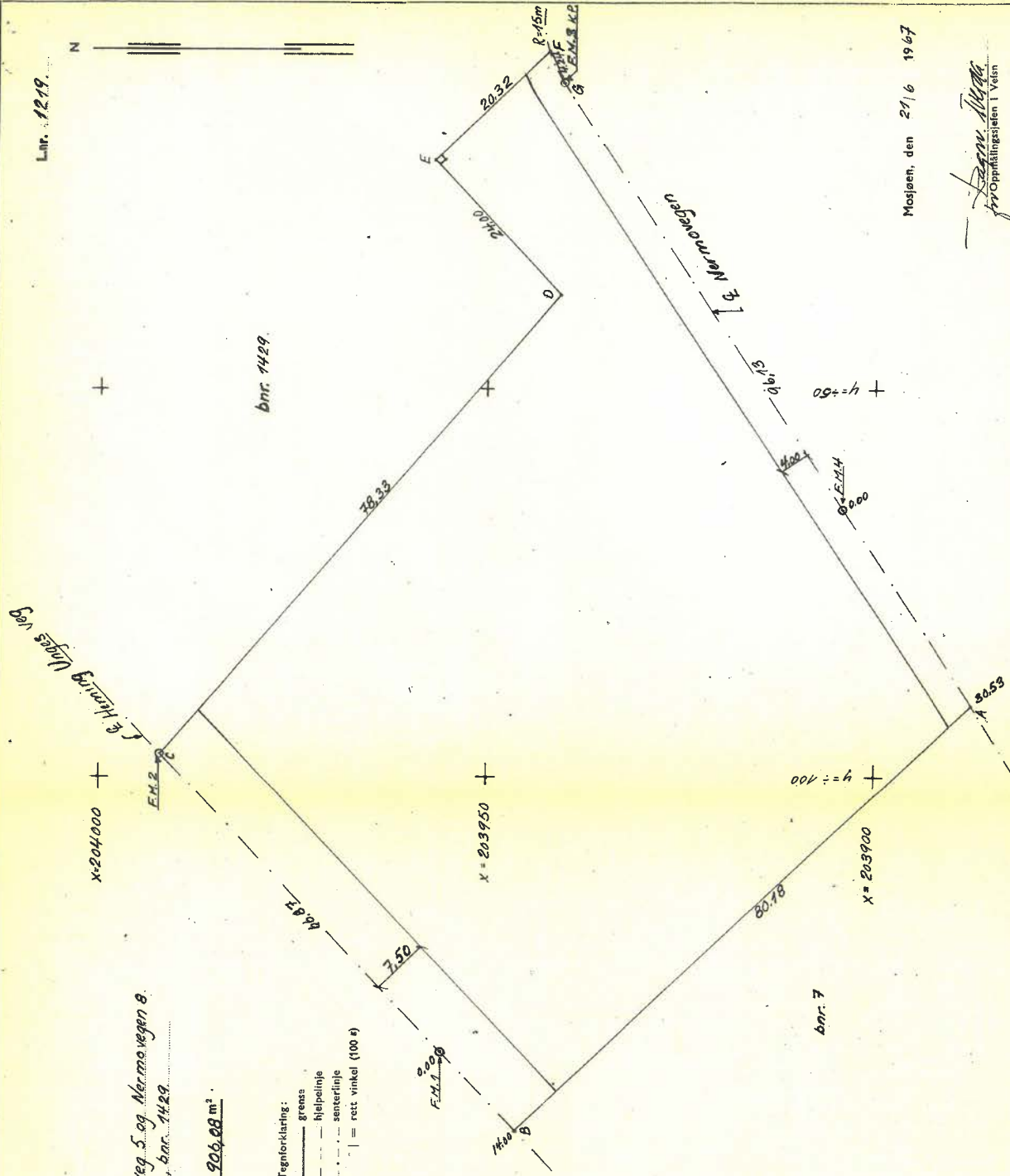
Areal: 6600,94 m² Herav gategrunn 906,08 m²

Koordinater

Pkt.	Y	X
A	± 90,630	203,887,940
B	± 145,406	" 945,812
C	± 97,119	" 991,971
D	± 38,107	" 940,458
E	± 21,743	" 957,024
F	± 6,715	" 942,324
G	± 10,539	" 940,485
H	± 185,368	" 955,476
I	± 65,786	" 904,223

Tegnforklaring:

— grens
- - - hjelpelinje
- - - senterlinje
| = rett vinkel (100°)



Mosjøen, den 21/6 1967

Arne Kvern
for Oppmålingsseksjonen i Vefsn

Arne Kvern
Utst. 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. Hest
Oppmålingssjefen
1 Vefsn
Nåkm Johnsen *Liif Øksundal*
Påtegninger: ³⁾ Kartvitne Kartvitne
Anne Kvern

For tinglysingen kr. 30.-
Ført inn i dagboken ved
Alstahaug sorenskriverembete

som nr. 2650 den 15/8 1967

Ført inn i grb. ☒ ~~bl~~

Personregisteret

Heftefølge anmerkes mot 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 godkjennelse av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.

MÅLERBYTTE, SLUTTKONTROLL / SAMSVAR

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

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

Risikovurdering før jobb:	Ja	Nei
Har sikringsskapet feil/mangler som påvirker målerbyttet?		X
Er målersløyfe tørr/sprø (har feil tverrsnitt)?		X
Er 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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Helgeland	
Oppdragsnr.	
1801230093	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Renate Aanes	Per Tore Stormes
Gateadresse	
Heming Unges veg 5A	
Poststed	Postnr
MOSJØEN	8661
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
Polise/avtalnr.	sp568643

Document reference: 1801230093

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	lukket avvik fra el.kontroll ved å flytte stikkontakt. Montert ny innredning
Arbeid utført av	Elektriker'n

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Etterkontroll etter lukking av TG3 anmerkninger ved forrige kontroll.
Arbeid utført av	Elektriker'n

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	elanlegg kontrollert og godkjent oktober 2023
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1801230093

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1801230093

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1801230093

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Renate Aanes	9832bfdbbfecb368a49ca5d 3e8bd3498f4c00bad	11.10.2023 14:47:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Tore Stornes	134b98e6e1220606996599 c190d431f675838362	11.10.2023 12:04:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1801230093

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



Heming Unges veg 5a H0303

Heming Unges veg 5a H0303, 8656 Mosjøen

Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet
iht. NEK 405-2: 2020 avsnitt 8

Det er ikke avtalt el-termografering på kontrollen

Sjekklisten utført 09.10.2023

ID 817118

Kunde:	Per Stornes
Kontroll utført av:	Joakim Granås
Kontrollforetak:	Elektriker'n Mosjøen AS

Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

Totale avvik

TG0 Informasjon fra kontroll

0

TG1 Antall anbefalte tiltak

2

TG2 Antall avvik

1

TG3 Antall avvik

0

Åpne avvik

TG0 Informasjon fra kontroll

0

TG1 Antall anbefalte tiltak

2

TG2 Antall avvik

1

TG3 Antall avvik

0

Lukkede avvik

TG0 Informasjon fra kontroll

0

TG1 Antall anbefalte tiltak

0

TG2 Antall avvik

0

TG3 Antall avvik

0

TG0

TG0 Ingen avvik Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre, ingen symptomer på avvik. På denne tilstandsgrad kan kontrolløren ha valgt å legge inn for eksempel bilder for å vise hva som er kontrollert men det er ingen feil og mangler som må rettes opp i ved TG 0 tilstandsgrad.

TG1

TG1 Mindre, moderate avvik eller anbefalt sikkerhetstiltak TG1 representerer kun små ikke alvorlige avvik eller forslag, informasjon og anbefalte sikkerhetstiltak, som kan bidra til at sikkerhetsnivå et i anlegget blir bedre. TG 1 betyr at det er vedlikeholdt og det er ikke vesentlige mangler.

TG2

TG2 Vesentlige avvik Delen er sterkt nedslitt eller har vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid eller mangelfull eller feil utført vedlikehold. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. ellers bør man kontakte forsikring dersom det ikke rettes alle avvik innen en mnd.

TG3

TG3 Store eller alvorlige avvik Delen har nært forestående eller totalsvikt kan være fare for liv og helse. Behov for strakstiltak. Dette er alvorlig avvik som må utbedres med engang.

Innledning og konklusjon til rapporten

Innledning

Ansvarlig person hos kunden er ansvarlig for å følge opp innhold i rapport og vurdere evt. avvik og sikkerhetsanbefalinger som er ført opp slik at den elektriske installasjon/utstyr er i sikkerhetsmessig forsvarlig stand jfr. kravene i § 2 i EI-Tilsynsloven. Det er spesielt viktig at evt. oppsatte TG 3 avvik innebærer fare for liv, helse og materielle verdier og derfor må man rette avviket umiddelbart. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. eller utbedres iht. nærmere anbefaling og avtale man må gjøre med el-virksomhet.

Konklusjon

Elkontroll ved salg av bolig. Gjennomgått tidligere elkontroll, alle TG2 feil utbedret.

Grunnleggende opplysninger

Kontrollforetak

Elektriker'n Mosjøen AS

post@elektrikern.net

[75173955](tel:75173955)

Danieljordet 10, 8656 Mosjøen

Sertifiseringsnr: DNV GL 2020-10609875

Utløpsdato: 30.09.2025

IK ansvarlig: Kristian Tøndel

kristian@elektrikern.net

[90646706](tel:90646706)

Kontrollør

Joakim Granås

joakim@elektrikern.net

[46455253](tel:46455253)

Nivå på kontrollør:

405-2 sertifisert bolig og brannforebyggende

405-3 sertifisert næring

405-3 Tillegg B sertifisert landbruk

Sertifiseringsnr. 405 elkontroll: DNV-2021-OSL 1-23031994-405-3B

Utløpsdato: 08.03.2026

Sertifiseringsnr. 405-1 elektrotermografør: DNV-NT-15232791211

Utløpsdato: 19.03.2028

Om rapporten

Kontroll dato: 09.10.2023

Neste kontroll: 09.10.2023

Sted: Heming Unges veg 5a H0303, 8656 Mosjøen

Gårds- og bruksnummer: Gnr:103 Bnr:1525

Bygningsnummer og bygningstype:

- 187943345 - 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Nettsystem: IT 230 V

Kontrollobjekt: Hele anlegget

Forsikring: If

Kunde

Per Stornes

perstornes@gmail.com

[41354204](tel:41354204)

Heming Unges veg 5a H0303

8656 Mosjøen

Ansvarlig person hos kunden:

Per Stornes

perstornes@gmail.com

[41354204](tel:41354204)

Stilling: Boligeier

Referansenivåer

Referansenivå når installasjon ble bygget: Ca 1960 referansenivå rødboka

Informasjon om elektrotermografi

Nivå D

Kunden har ikke bestilt Elektro-termografering og eier er ansvarlig for dette tiltaket videre selv

Elektro-termografi opplysninger

Fabrikat: Fotric 348-L25

Type: 348-L25

Serienummer: Z1s3m5p6003

Termisk oppløsning: 640x480 pixler

Termisk følsomhet: Termisk følsomhet (NETD) < 0,04°C@30°C

Linsen: 25 grader

Siste kalibreringsdato: 28.09.2023

Måleutstyr 1

Fabrikat: Elit

Type: Euromaster

Serienummer: 26739410033

Siste kalibreringsdato: 16.02.2023

Protokoll for objektene som ble inspisert på elektro-termograferingen

Innledning

Vi bemerker at alle avvik som evt. er funnet fra elektrotermograferingen de kommer frem med egen tellemotor og egne avvik oppsatt for elektrotermograferingen dersom det er funnet avvik.

Kontrollobjekter

Rapporten med elektrotermografering vedlegges her en oversikt / liste over inspiserte objekter jfr. krav i 405-1: 2020 avsnitt 8.2.3.

Inspisert objekt 1

Inspisert objekt	Sikringskap
Hvor er objektet plassert?	I trappeoppgang
Er termografering utført under normal drift eller ikke?	Normal drift
Dato og klokkeslett	09.10.2023 08:21
Hvor mange avvik ble observert på objektet?	Ingen avvik observert ved temperaturmåling
Hvilket fordelingssystem og spenning er det ved inspisert objekt?	IT 230V
Var det normal eller unormale vind og temperaturforhold ved termograferingen?	Normale forhold

ID 817179 - [C] Anbefaler renovering av sikringsskap

Kommentar

Anbefaler montering av jordfeilautomater, overspenningsvern og heldekkende kapsling

Bilde 1

Ingen kommentar

Paragrafer

Anbefalt sikkerhetstiltak: Ettermontere jordfeilvern på alle forbruks kurser / sikringskurser

Det anbefales og ettermontere jordfeilvern på alle forbruks-kursene i installasjonen. Dette vil øke el-sikkerheten betraktelig i installasjonen. Jordfeilvern er viktig både for å sikre mot alvorlig strømgjennomgang men det som er mindre kjent er at jordfeilbrytere / jordfeilvern i det norske spesielle IT nettet også kan hindre branner pga jordfeilvern hindrer også stående jordfeil med serielysebuer / gnist mellom faser og jord som aldri vil kunne løse ut uten jordfeilvern innmontert.

Anbefalt sikkerhetstiltak: Overspenningsvern i underfordelingstavle som er langt unna hoved tavlen (30 meter eller mer unna hovedtavlen)

Tavlen /sikringsskapet har ikke overspenningsvern. Det er imidlertid overspenningsvern i foranliggende tavle / sikringsskap men når avstand mellom to skap er over ca. 30 meter vil beskyttelsen ivaretas bedre dersom man har flere vern i tavlene langt unna tavlen foran hvor overspenningsvern er montert i utgangspunktet. Dette var ikke et krav når anlegget ble bygget. Det er imidlertid en sterk anbefaling å ettermontere overspenningsvern i alle fordelings tavler som er lengre unna enn ca. 30 meter fra foranliggende fordelings tavle. Dette tiltaket bedrer sikkerheten betydelig mot brann og branntilløp, samt at dette også kan hindre ødelagt elektrisk utstyr dersom overspenninger skulle oppstå. (Husk at det uansett om man har overspenningsvern er anbefalt og trekke ut elektrisk utstyr ved lyn/tordenvær)

Lokasjon

Trappeoppgang



Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



Åpent el-avvik

Avvik opprettet

09.10.2023

Avvik lukket

-

ID 817200 - [S] Mangler dokumentasjon på nyere endringer i installasjon.

Kommentar

Tidligere Elkontroll utført 13.05.22 hadde 5 TG2 feil, disse avvikene er utbedret av kunde selv og mangler dokumentasjon. Arbeid som er utført er gjennomgått å ingen avvik funnet.

Bilde 1

Nytt speillys, ny stikk montert over termostatt

Bilde 2

Kabler under overskap lagt i kanal.

Bilde 3

Stikk på 20A er byttet ut med en boks og vvb fasttilkoblet

Bilde 4

Montert 2 nye dobbel stikk ved tv

Paragrafer

FEL § 12. Dokumentasjon mangler

Det er ikke funnet utarbeidet tilfredsstillende dokumentasjon for installasjonen. Se bilde og bildekommentar for hvor dette er oppdaget.

FEL § 12. Dokumentasjon for anlegget manglet

FEL §12 Dokumentasjon for anlegget manglet herunder samsvarserklæring, risikovurdering, sluttkontroll, kursfortegnelse

Lokasjon

Se bildekommentar



Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 817202 - [L] Anbefaler montering av komfyrvakt

Bilde 1

Ingen kommentar

Paragrafer

Anbefalt tiltak: Komfyrvakt

En av de vanligste brannårsakene er platetopp / komfyr branner. Det er derfor sterk anbefaling om og ettermontere komfyrvakt. Dette er imidlertid ikke krav i anlegget fra elektriske regelverket. Men slikt tiltak bedrer sikkerheten i anlegget, dersom noen skulle glemme og slå av en gang

Lokasjon

Kjøkken



Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

Sjekklistepunkter

a. Temperatur ved belastet anlegg (varmgang i tilkoblinger)	OK
b. Sikringsstørrelse og kabelverrsnitt	OK
c. Sikringslokk, bunnskruer og renhold	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon / anbefalte sikkerhetstiltak fra kontrollør
d. Kabelinnføring	OK
e. Isolasjonsmåling	OK <i>Kommentar: 32mohm</i>
f. Jordfeilvern/jordfeilvarsler	OK <i>Kommentar: Jordfeilbryter på kurs for bad</i>
g. Lysbuevern (AFDD)	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
h. Overspenningsvern	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
i. Jording og utjevning sikringsskap	OK
j. Jording og utjevning installasjon	OK <i>Kommentar: Berøringsspenning målt til 1V i alle jordet stikk.</i>
k. Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger mv.	OK
l. Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon / anbefalte sikkerhetstiltak fra kontrollør
m. Lavvolt belysningsanlegg	OK
n. Funksjon av røykvarslere og test	OK
o. Skjult varme	OK
p. Lading av elbil	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
q. Solcelleinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
r. Batteriinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
s. Dokumentasjon	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon / anbefalte sikkerhetstiltak fra kontrollør
t. Andre sjekkliste punkt som kan være aktuelle i visse installasjoner	OK

Informasjonspunkter

Komfyrbranner

Vi vil informere om at dette er en av de vanligste brannårsakene og derfor anbefaler vi at dere som evt. ikke har komfyrvakt fra før kontakter oss og anordner dette tiltaket med en komfyrvakt. Vi vet at det er stor risiko til stede for at personer i huset kan glemme å slå av komfyren. Spesielt gjelder dette der det er eldre eller demente beboere eller folk som har drukket dessverre kan også glemme å slå av komfyren viser statistikk. Etter at NEK 400:2010 normen kom ut ifra året 2010/2011 er det krav om fastmontert komfyrvakt i alle bolig, hytte og leiligheter. I året 2018 var det over 3500 uttrykninger til boliger fra brannvesenet og av alle disse uttrykninger kom hele 45 % av brann eller branntilløp som startet fra komfyrbranner. Så dette er et viktig tiltak. Også barn og ungdom kan fort glemme platetoppen når de for eksempel komme hjem fra skolen skruer på platen og for eksempel går å gamer eller gjør lekser. Derfor er dette et veldig viktig brannforebyggende tiltak å ha på plass også i installasjoner før 2011 før dette tiltaket ble et absolutt krav. En annen viktig sak er at alle vifter som hører til platetopp eller de eldre komfyrer der må man rense filteret jevnlig og relativt ofte. Ellers danner det seg mye fett oppe i viften og dersom man da glemmer platetoppen på kan det bli så varmt at mye fett fra viften drypper ned og så kan faktisk en brann starte ut ifra fett i viften. Mange vifter er filteret godkjent for å vaske rett i oppvaskmaskin, men dette må man sjekke evt. med produsenten eller evt. i bruksanvisningen til viften.

Tildekking av ovner og bruk av elektrisk forbrukerutstyr

Det er forbundet med stor brannfare ved tildekking av elektriske ovner. Også ved for eksempel tørking av klær i en tørketrommel som blir tatt ut og lagt i en haug oppe på et golvbelegg med varmekabel i golvet kan det bli brannfare og svidd golvbelegg med skader. Husk at også elektrisk utstyr ikke må tildekkes i noen som helst situasjon. Tørketrommel som har lofilter så skal dette renses ved jevne mellomrom iht. produsentens føring i bruksanvisningene til produktet. Informer om at elektrisk forbrukerutstyr har begrenset levetid og at dette bør skiftes ut og kasseres når det blir gammelt. Informer om at kassert elektrisk utstyr kan leveres gratis hos enhver forhandler som selger tilsvarende nytt utstyr. Informer om risikoen ved bruk av effektkrevende elektriske utstyr om natten uten tilsyn, f.eks. om natten på grunn av lengre responstid ved en eventuell brann, eksempelvis tørketrommel, vaskemaskin etc.

Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger

Skjøteledninger kan være både brannfeller og snublefeller. Det skal ikke benyttes skjøteledninger til apparater med høye belastninger. Og er det over 1000 W belastning sier både myndigheten DSB og DLE det lokale el-tilsynet at man da bør kun benytte skjøteledning under tilsyn hele tiden. Dette i praksis betyr at dere må sørge for at

Eiers ansvar, samsvarserklæring og dokumentasjon

Husk at eier og evt. leietaker (bruker) begge er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i orden. Husk også på at siden året 1999 er alle elektroforetak pliktig å utstede en samsvarserklæring på alle arbeider som blir foretatt. Samsvarserklæring er et verdipapir som skal oppbevares i hele anleggets levetid og at dokumentasjonen er viktig ved senere utvidelser. Det finnes elektroniske lagringsmuligheter i ulike skyløsninger som følger boligen for eksempel boligmappa.no og om det leveres i denne løsningen trenger dere ikke foreta dere noe annet enn å sjekke at dokumentasjoner blitt levert, men ikke alle elektrikere firma benytter boligmappa.no så da må man ta vare på alt som leveres av slike erklæringer i hele levetidens for anlegget. Ved både salg og elverks kontroller eller 405 kontroller eller andre el-kontroller vil det bli sjekket at dere kan fremlegge slik dokumentasjon fordi dette er myndighetspålagt og inneha siden 1999.

Fare ved bruk av for store lyskilder

Det er en stor brannfare ved bruk av for sterke lyspærer eller ved bruk av feil pæretyper i forhold til det armatur, sokkel og skjermer er beregnet for. Høy temperatur og svidde lampeskjermer kan være et tegn på dette. Husk at det er spesielt viktig at innfelte downlight med halogen pærer eller tilsvarende så er det normalt kun typen ALU pære som er egnet pga disse ALU-pærene stråler varmen i hovedsak ut av pæren og ikke opp i taket i downlight kassen slik som andre halogen pære typer ville gjort. De som selger slike pærer i butikkene rundt omkring (Clas Ohlsson – Biltema – Mega flis etc.) vet ofte ikke om at dere kun skal ha ALU pærer på innfelt downlight. Husk også at man må alltid sjekke styrken i watt hva man maks kan sette inn, er du i tvil snakk med elektriker / el-kontrollør fordi feil pære kan bety brann i ytterste konsekvens. Generelt bør man nå til dags alltid sjekke med elektroforetak om hva det vil være av kostnad og skifte til LED utførelse på hele innfelte downlight anlegg installasjonen. LED gir mye mindre varme og derav mindre brannfare og de bruker mindre strøm og de holder normalt mye lengre før pæren ryker. I tillegg vil de på varmere årstider når det er mørkt ute ikke lage så mye varme i rommene på varme årstider som halogen gjør.

Risikoen ved løse lamper og ovner i barnerom

Dette kan være en brannfelle dersom barn skulle ta lampen med seg under dynen slik at lampen blir tildekket. Det er også brannfare forbundet med både løse ovner/vifteovner samt lading av elektriske duppe dingser som smart telefon, nettbrett etc. på natten. Husk at røykvarsler som er optiske og med seriekobling kan redde et liv i

alt av VV beredere, vaskemaskiner, tørketrommel, el kjøretøy og mye annet som har over 1000 W belastning skal ha fast installasjonsopplegg. La gjerne vårt elektroforetak ta jobben med å utvide din faste installasjon med flere stikkontaktuttak. Dersom dere benytter skjøteledninger som er på store belastninger I fra NEK 400 2010 som kom i 2010/2011 er det i bolignormen 823 satt krav til antall stikkontaktuttak pr kvadratmeter i ulike rom så fra denne tiden blir det normalt nok stikkontakter ut ifra regelverket. Det lokale el-tilsynet i Norge sier ellers at skjøteledning i seg selv ikke er farlig, men de sier også at 7 av 10 nordmenn bruker skjøteledninger som er farlige. De lokale el-tilsyn anbefaler ellers at skjøteledning i skjøteledning ikke brukes, de sier at skjøteledning skal ligge mekanisk beskyttet og i samme rom. Og utvendige skjøteledninger som brukes sporadisk må være jordet i begge ender og de må også kobles til jordet kontakt før bruk.

Risiko for TV- og monitorbranner

Flatskjermer LCD og plasma etc. dersom de har jordet støpsel og jordet kontakt skal evt. antennekabel (for eksempel fra Canal digital eller GET) med innbygget transformator ha galvanisk skille. Tilsvarende gjelder PC med TV-kort som er koblet til kabelnett/telenett. Dette kan du sjekke med din bredbåndsleverandør om de har sørget for i den løsningen dere har installert. Ved vanlig fiber installasjon er ikke dette viktig kun der det er koaks antenne kabel pga det kan oppstå to forskjellige jordpotensialer inne i TV der antenne kabel og vanlig strøm kabel treffer hverandre, og dette har ført til flere branner i slike flatskjermer. I nyere anlegg er vanligvis galvanisk adskillelse på plass fra bredbåndsleverandøren.

Behov for jordfeilvern/lysbuevern (AFDD)

De anlegg som det før i tiden ikke var krav til jordfeilbryter eller såkalte jordfeilautomater, så er dette sterkt anbefalt og et viktig tiltak for sikkerheten og etter montere. Både i forhold til elektrisk sjokk at noen kan henge fast, eller få alvorlig støt eller strømgjennomgang, men mindre kjent er det at jordfeilautomaten også i de norske spesielle IT nettsystem kan hindre brann pga man for ikke stående langvarige jordfeil som ikke løser ut på vanlige skrusikringer eller vanlige eldre automater. Husk at dersom dere har jordfeilvarsler som piper ved feil bør de byttes med jordfeilbrytere fordi så lenge de bare piper er ikke dette på langt nær samme sikkerheten som en jordfeilbryter som faktisk løser ut dersom for eksempel et menneske før strømgjennomgang. Jordfeilvarsler var ellers tillatt i Norge mellom 1991 og frem til ut året 2002 i boliger. Etter NEK 400 2002 kom ut ble disse forbudt i det norske IT nettet. Det finnes nå i dag også noen egne jordfeilautomater med en tilleggs funksjon med et lysbuevern disse heter AFDD og disse vil i tillegg løse ut på serielysbuer eller dårlig kontakt på koblingspunkter.

Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere

din familie dersom dette er installert og det en natt skulle oppstå brann inne på et rom hvor noen sover med en lukket dør.

Behov for overspenningsvern

Informere om behovet for overspenningsvern (primærvern) montert i boligens sikringsskap. I tillegg bør det i installasjonen være installert pluggvern/finvern for ekstra vern av elektronikk som PC og lignende. I boliger forsynt ved jordkabel bør det også være installert pluggvern. Krav om overspenningsvern i alle installasjoner kom NEK400:2010.

Tørt/sprøtt ledningsanlegg

Der det oppdages at hele eller deler av installasjonsledningene begynner å bli sprø eller tørre, slik at det er stor fare for at de skades, skal eier av anlegget informeres om dette og utskifting skal anbefales. Dersom noe er så tørt og sprøtt at det ikke holder opprinnelig stand som forskriften det ble bygget i fra må både ledninger og utstyr skiftes ut. Generell bransjeregulering er at alle kabler og utstyr som er fra før 1970 tallet ofte er i en slik stand at det må skiftes ut. Men har man blank ytterkappe av typen Kulo kabel skal denne skiftes ut ifølge det lokalet el-tilsynet sine føringer i alle rom som det er jordet omgivelser. Bad, kjøkken, vaskerom, flislagte rom, garasje eksempelvis.

Brannslukningsutstyr

Husk at det er maks 10 år levetid for ione røykvarslere. Viktig med renhold/støvsuge optiske røykvarslere iht. produsent anvisning. Dagens bygningsforskrifter krever at røykvarslere skal ha «backup» og tilknyttes strømforsyning. Dette gjelder bygg oppsatt etter 2010/2011 (TEK 10).

Vi passer på å informere dem om at det er eiers plikt å sørge for ettersyn og kontroll av slokkemateriell. Ettersynet kan man gjøre selv. Kontroll skal utføres av kompetent person. For boliger kreves kontroll hvert femte år. Se også veileder fra Norsk Brannvernforening for mer informasjon som finnes på deres nettsider.

Batteribytte på røykvarslere

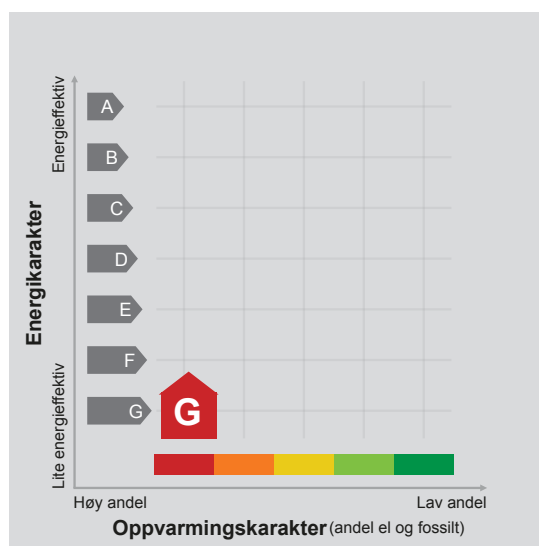
Kontroller at varsleren fungerer ved å bruke testknappen eller testgass. Kontroller at de er plassert i taket minst 50 cm fra vegg og minst 1 meter fra innblåsing i klima- eller ventilasjonsanlegg så sant forholdene tillater det og at det er minst en røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Ioniske varslere bør ikke være plassert på kjøkken eller for nær bad på grunn av fare for unødvendig alarm. Husk at DSB på nettsiden sikkerhverdag.no anbefaler optiske røykvarslere alle steder noen sover og på alle rom som det er en dør imellom detektorer som er i fellesarealene i hver etasje. Grunnen til optiske røykvarslere er pga de detekterer ulmebranner da de ser røyken fordi ioniske røykvarslere ser gass/flamme. Vi vet at ulmebranner med røyk er vanlig dødsårsak så dette er viktig å påpeke ovenfor kundene at optiske røykvarslere som er seriekoblet på alle soverom og andre rom med lukket dør mot fellesarealer er dette anbefalt å etablere. Det er anbefalt og gå inn på nettsiden sikkerhverdag.no der finner man utrolig mye viktig info om brann og el-sikkerhet for alle steder folk sover, oppholder seg og bor som er å lese i fra myndigheten DSB sine føringer og krav.



© Elektriker'n Mosjøen AS 2023

ENERGIATTEST

Adresse	Heming Unges veg 5A
Postnummer	8661
Sted	MOSJØEN
Kommunenavn	Vefsn
Gårdsnummer	103
Bruksnummer	1525
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	187943337
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	df11678a-9286-461d-9b71-b297840489a3
Dato	16.10.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Etterisolering av yttervegg

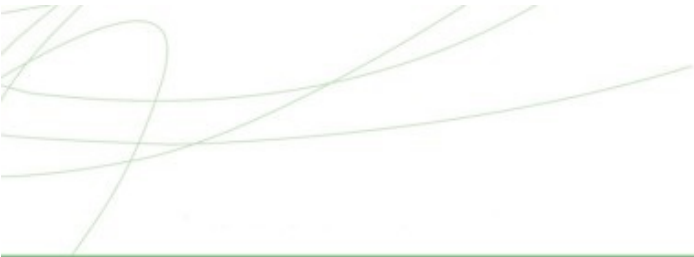
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Tiltak utendørs

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

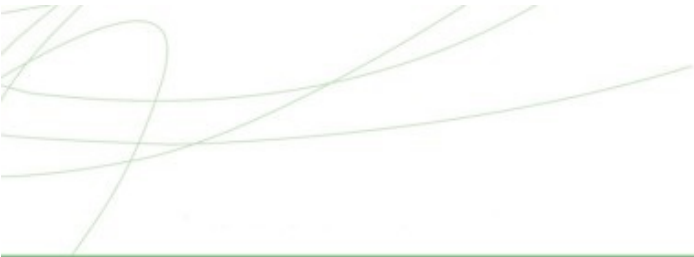
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	32
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Heming Unges veg 5A
Postnummer: 8661
Sted: MOSJØEN
Kommune: Vefsn
Bolignummer: H0303
Dato: 16.10.2023 11:25:55
Energimerkenummer: df11678a-9286-461d-9b71-b297840489a3

Kommunennummer: 1824
Gårdsnummer: 103
Bruksnummer: 1525
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 187943337

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs**Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Heming Unges veg 5A

Nabolaget Nyrud/Mo - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Vefsn sykehus	1 min
Totalt 8 ulike linjer	0.1 km
Mosjøen stasjon	3 min
Linje F7	2.1 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad	9 min

Skoler

Olderskog skole (1-7 kl.)	10 min
317 elever, 23 klasser	0.9 km
Mosjøen skole (1-7 kl.)	14 min
283 elever, 23 klasser	1.2 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.)	20 min
404 elever, 32 klasser	1.7 km
Mosjøen vgs. Kippermoen	4 min
350 elever	0.4 km
Mosjøen videregående skole	17 min
900 elever	1.4 km

Ladepunkt for el-bil

Mosjøen Camping	14 min
Brugata 16	14 min

«Rolig strøk med trivelige naboer og kort vei til skog og mark»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

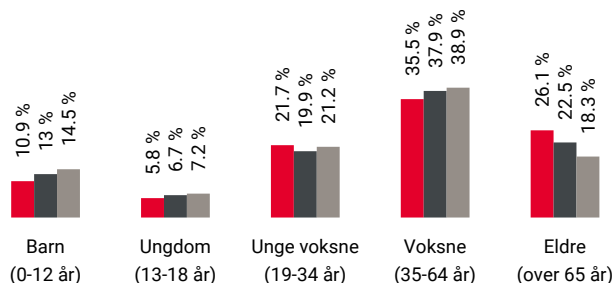
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nyrud/Mo	1 103	693
Mosjøen	10 426	5 664
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nyrud barnehage (1-5 år)	5 min
25 barn	0.4 km
Tjørningen barnehage (1-5 år)	5 min
23 barn	0.4 km
Kippermoen friluftsbarnhage (1-5 år)	10 min
40 barn	0.8 km

Dagligvare

Kiwi Nyrud	6 min
Rema 1000 Nyrud	8 min
PostNord	0.7 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Helgeland kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Gateparkering

Lett 85/100

Sport

⚽	Kippermoen stadion	8 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.7 km	
⚽	Finnbrauten balløkke	9 min	🚶
	Ballspill	0.8 km	
🏊	Feel24 Mosjøen	9 min	🚶
🏊	Vefsn skole og treningssenter	12 min	🚶

Boligmasse



44% enebolig
31% rekkehus
13% blokk
12% annet

Varer/Tjenester



Sjøsiden Senter

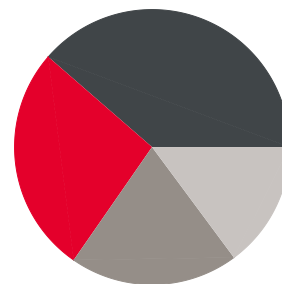
22 min



Apotek 1 Mosjøen

18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
39% 6-12 år
20% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

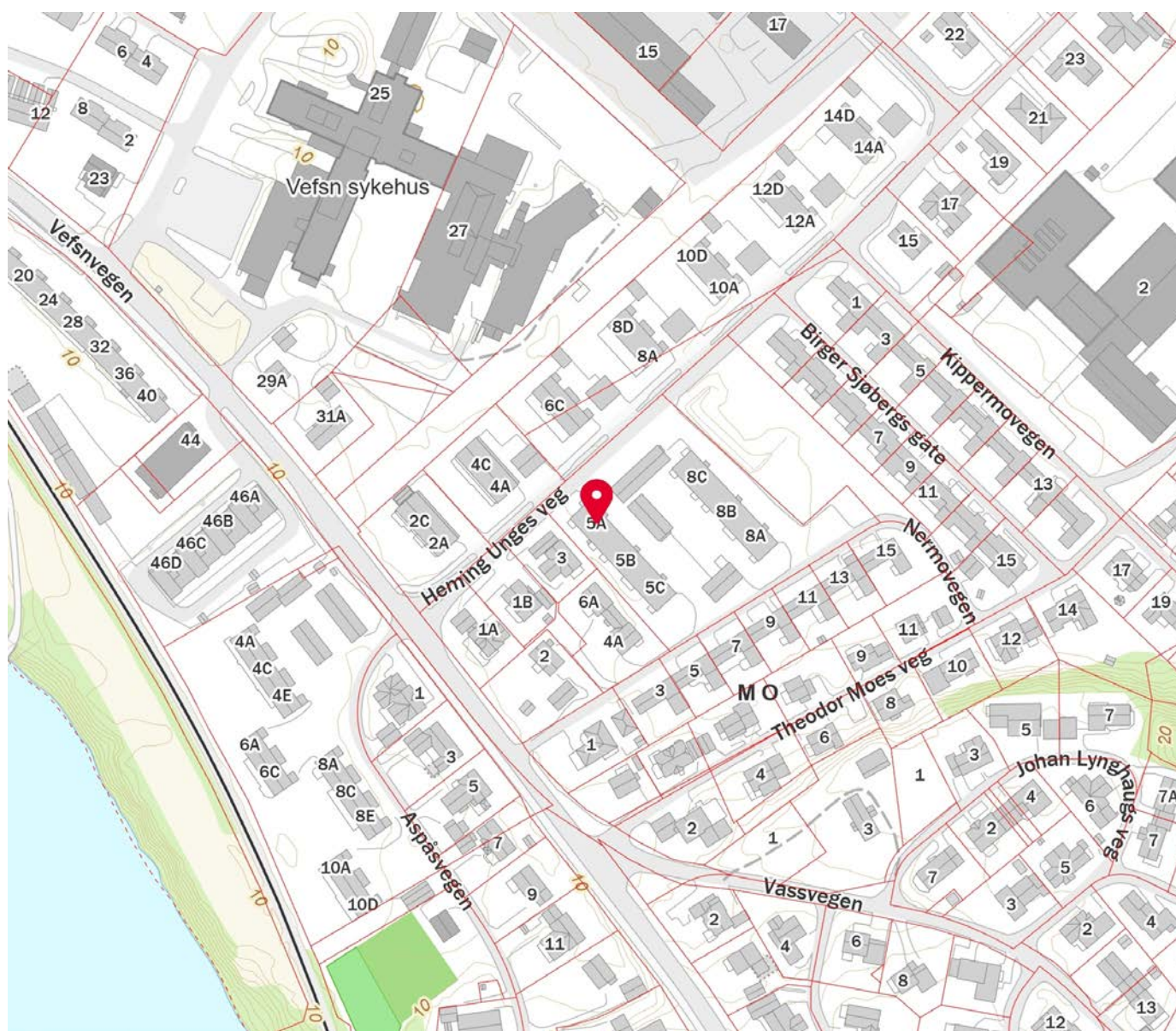
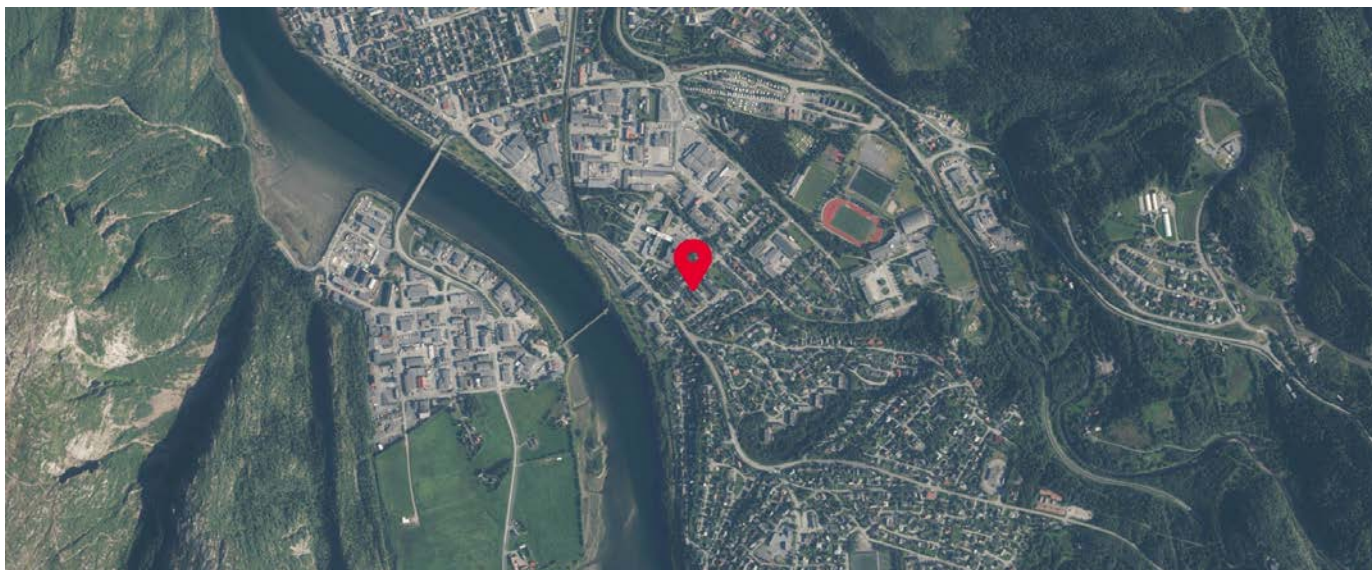
59%

Nyrud/Mo
Mosjøen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Helgeland kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Helgeland kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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





Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Heming Unges veg 5A
8661 MOSJØEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rita Aanes**Oppdragsnummer:** 1801230093**Telefon:** 977 57 155
E-post: rita.aanes@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

22.03.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre