



aktiv.

Jerpevegen 5, 8665 MOSJØEN

Lys og praktisk leilighet med flott utsikt og gode solforhold - Garasje i tilknytning til boligen



Eiendomsmegler MNEF, Fagansvarlig

Merete Solvang

Mobil 900 14 327

E-post merete.solvang@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Helgeland

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 300 000,-
Fellesgjeld: Kr 694 298,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 995 648,-
Felleskostn.: Kr 9 047,-
Selger: Nils Johannes Svensen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1988
BRA-i/BRA Total 122/141 kvm
Tomtstr.: 8998 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 117, bnr. 498
Andelsnr.: 1
Oppdragsnr.: 1801250011

Lys og praktisk leilighet med flott utsikt og gode solforhold - Garasje i tilknytning til boligen

Velkommen til Jerpevegen 5!

Gjennomgående og god planløsning med romslig stue og åpen kjøkkenløsning, 3 soverom, bad og bod

Leiligheten ligger fint til i familievennlige omgivelser i Kulstadlia.

Verdt å merke seg:

- * Solrike terrasse og balkone på 24 m² og 20 m²
- * Garasje i tilknytning til bolig
- * Oppusset bad i 2024
- * Romslig stue
- * 3 soverom i underetasjen



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	34
Budskjema	86

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 122 m²

BRA - e: 19 m²

BRA totalt: 141 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 122 m²

BRA-e: 19 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger da takstmannen ferdigstilte taksten.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei

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

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

Det er byttet ut vindu og utvendig dører i denne boligen. Når dette ble gjort er noe usikkert for takstmannen.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8998 m²

Tomtebeskrivelse

Naturtomt.

Beliggenhet

Kulstadlia er et boligområde ca. 4 km nord for Mosjøen sentrum, med avkjøring fra nord via E6 og fra nordvest via FV78. Området ligger sørvestvendt og strekker seg fra 5 m.o.h til ca. 170 m.o.h. Utbyggingen av Kulstadlia startet på slutten av 1970-tallet med de nederste områdene.

På 80-tallet fortsatte utbyggingen videre oppover i området, og det siste boligfeltet ble utbygd på 2000-tallet i Rynesåsen, øverst i Kulstadlia.

På 1990-tallet ble det også etablert barnehage og barneskole i den nordøstre delen av Kulstadlia, og på 2000-tallet ble det bygd barnehage på Rynesåsen.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Kulstad barnehage (1-5 år) 7 min å gå

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

Dolstad barnehage (0-5 år) 6 min med bil

Skoler

Kulstad skole (1-7 kl.) 27 min å gå

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

Mosjøen videregående skole 7 min med bil

Mosjøen vgs. Kippermoen 9 min med bil

Sport

Kulstad skole balløkke, Ballspill 10 min å gå

Kulstadlia Ternevegen balløkke, Ballspill 14 min å gå

Vefsn skole og treningssenter 7 min med bil

Helsehuset Treningssenter 8 min med bil

Bygningssakkyndig

Gøran Sørnes

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 26.11.2024 av Helgeland Takst for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

1. etasje: Entré, Toalettrom, Stue/kjøkken og garasje
Underetasje: Bad, Hall m/trapp, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod

Standard

Byggeår 1988

UTVENDIG

Vinduene i bygningen er nylig montert og består av 2-lags isolerglass med rammer i tre. Disse moderne vinduene bidrar til bedre

isolasjon og energieffektivitet, samtidig som de gir et estetisk løft til fasaden.

Materialvalget i tre kombinerer et naturlig utseende med gode isolerende egenskaper, noe som gjør dem både funksjonelle og miljøvennlige. Som nye elementer forventes de også å ha lavt vedlikeholdsbehov i lang tid fremover.

Ytterdører i formpressa tre med lås sylinder og dør klinke.

Balkong dører 2 stk ut til altan fra stue og makrterrasse med utgang i fra soverom
Dører er i god stand.

Det er en altan med stående rekkverk med en rekkverkshøyde på 0.9m med utgang i fra stue. Balkong/altan er ca 20m² og er sørvendt.

Det er også en markterrasse med utgang i fra soverom i underetasjen. Markterrassen er ca 24m².

INNVENDIG

Boligen har overflater som består av :

- Gulv: Belegg
- Veggflater: Malte plater og malte strier
- Himling/innvendig/tak: Malte plater

Overflaten fremstår som normalt godt vedlikeholdt og med en normalt slitasjegrad opp i mot byggeåret.

Det er trebjelkelag mellom etasjene i denne boligen. Takstmannen har brukt laser for å finne ut om det er unormale skjevheter i gulvet.

Det er målt skjevheter +/-5 mm på gulvet i stuen i hovedetasjen.

Pipe av elementer originalt fra byggeår.

Kjellerareal mot tilbakefylt grunn med innvendig påforet trévegg på murvegg.

Det er tatt hull i vegg mot grunn og utført fuktsøk uten negative funn.

Hull tagning er gjort på sted med høy risiko for inntrengning av vann/fukt.

Malt og lakkert tretrapp, trappen er god å gå i og det antas at den tilfredstiller krav i trappeformelen. Trappen har rett avstand i mellom trinn og rekkverkspiler og har både rekkverk og håndløper.

Eldre dører med skjevheter og slitasje på overflater, karmen, hengsler og låskasser.

VÅTROM

Bad

Bad som ble totalrennoverert i 2024

Veggflater: Baderomsplater

Gulvflater: Belegg

Takflater: Malte plater

Innredninger:

- Gulvmontert toalett
- Dusjnise med glassvegger/dør
- Baderomsinnredning

Ventilasjon:

- Det er montert en fuktstyrt/bevegelsesstyrt avtrekksvifte i veggen i en kanal som går ut i fri luft.

Veggflater: Badromsplater

Himling/tak: Malte plater

Montert i 2024

Det er tilfredsstillende fall på gulvet. Det er målt ca 12 mm høydeforskjell på gulv fra sluk til gulv lokalt i dusjnisen.

Det er målt 25mm høyde forskjell fra døren til sluk som er riktig utført.

Det er montert en nyere plastsluk i gulvet

Det er brukt våtromsvinyle på gulvet som membran.

Oppgrader i 2024

Det er montert inn følgende innredninger på dette badet:

- Gulvmontert toalett
- Baderomsinnredning
- Dusjnise med glassdører

Ventilasjon av bad:

- Det er montert inn en elektrisk avtrekksvifte i yttervegg. Det er ingen tilluft ved dør.

Hulltakning er ikke utført da badet fremstår som helt nytt og ikke vært tatt i bruk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen består av en innredning av hvite glatte fronter, laminert benkeplater med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Hvitevarer består av følgende:

- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap

Kjøkkeninnredningen er i fra byggeåret.

Det er montert en avtrekksvifte med utlufting til fri luft.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med malte plater i himling og på vegg, og belegg på gulvet. Det er montert inn et gulvmontert toalett og en enkel

vaskeservant med speil over vasken. Det finnes opplegg for vaskemaskin og det er montert en sluk i gulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rørlegg av kobber vannledninger, stoppekran og vv tank i kjøkkeninnredning

Levetid på kobber rør e

Boligen har et avløpsystem som består av palstrør fra byggeåret.

Naturlig ventilasjon, avtrekk på bad og kjøkken. Tilluft via ventiler i vinduer.
Det er montert inn en varmepumpe i denne boligen. Varmepumpen var påslått underbefaring. Ingen avvik ble registrert.

Varmtvannsbereder:

- 120liter
- plassert i kjøkkeninnredning
- Monteringsår: U-kjent

Det elektriske anlegget er et skjult og noe åpent anlegg.

Sikringsskapet har ny måler, keramiske skrusikringer og kursfortegnelse og er plassert i yttergang/entreen

Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.

Boligen er utstyrt med brannvarslere og brannslukkere.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en altan med stående rekkverk med en rekkverkshøyde på 0.9m med utgang i fra stue. Balkong/altan er ca 20m² og er sørvendt.

Det er også en markterrasse med utgang i fra soverom i underetasjen.

Markterrassen er ca 24m².

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.

Innvendig > Radon

Det er ikke utført Radonmålinger i boligen. Eiendommen ligger i et område som defineres som Rødt nivå der dette betyr høye forekomster av radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På grunn av høye forekomster av radon i området anbefaler jeg at det utføres radonmålinger i denne boligen.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen består av en innredning av hvite glatte fronter, laminert benkeplater med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Hvitevarer består av følgende:

- Oppvaskmaskin

- Kjøleskap

Kjøkkeninnredningen er i fra byggeåret.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert at skapdør på ventilator skapet er løs.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkeninnredningen står for utskifting men fungerer med dette avviket.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Røranlegg av kobber vannledninger, stoppekran og vv tank i kjøkkeninnredning.

Levetid på kobber rør e

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Boligen har et avløpsystem som består av palstrør fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannsbereder:

- 120liter

- plassert i kjøkkeninnredning

- Monteringsår: U-kjent

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke

sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

4. 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

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ja På grunn av alder på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. anbefales det at hele anlegget sjekkes av fagfolk.

Varmekabler er ikke funksjon testet.

Elektrisk utstyr er ikke funksjon testet.

Dette anlegget er i all hovedsak et bra anlegg. Takstmannen er ikke fag mann innenfor elektro og har kun uttalt seg ut ifra hva som er synlig for takstmannen samt takstmannens forutsetninger for å mene noe om dette el-anlegget.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Oppgrader i 2024

Bad

Bad som ble totalrennovert i 2024

Veggflater: Baderomsplater

Gulvflater: Belegg

Takflater: Malte plater

Innredninger:

- Gulvmontert toalett
- Dusjnisje med glassvegger/dør
- Baderomsinnredning

Ventilasjon:

- Det er montert en fuktstyrt/bevegelsesstyrt avtrekksvifte i veggen i en kanal som går ut i fri luft.

Veggflater: Badromsplater

Himling/tak: Malte plater

Det er montert inn følgende innredninger på dette badet:

- Gulvmontert toalett
- Baderomsinnredning
- Dusjnisje med glassdører

Ventilasjon av bad:

- Det er montert inn en elektrisk avtrekksvifte i yttervegg. Det er ingen tilluft ved dør. Hulltakning er ikke utført da badet fremstår som helt nytt og ikke vært tatt i bruk

Modernisert/Påkostet år

2024

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i husleia.

Parkering

Enkel garasje i tilknytning til boligen.

Solforhold

Gode solforhold

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisnummer

SP0000568656

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og vedovn.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 300 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 660 021

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 640 083

Formuesverdi sekundær år

2023

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

Felleskostnader: Avdrag 935

Fellesutgift 4 195
Renter 3 418
Tilleggsytelser: KABEL-TV AVGIFT 499 totalt kr. 9047,-

Felleskostnader pr. mnd
Kr 9 047

Andel Fellesgjeld
Kr 694 298

Andel fellesgjeld år
2024

Rentekost. fellesgjeld
Kr 3 418

Andel fellesformue
Kr 29 567

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn
Jerpevegen Borettslag A/l

Organisasjonsnummer
858948592

Andelsnummer
1

Om borettslaget
Veletablert borettslag.

Lånebetingelser fellesgjeld
Spesifikasjon av lån:
Låne nummer: 16362661815, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.02.2025: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 102
Saldo per 27.02.2025: 20 071 011
Andel av saldo: 694 299

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.06.2050)

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

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

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 salgsopgaven.

Dyrehold

Etter søknad er det tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer og forholder seg til borettslagets regler for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Forretningsfører

Forretningsfører

Helgeland Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 117, bruksnummer 498 i Vefsn kommune. Andelsnr. 1 i Jerpevegen Borettslag A/l med orgnr. 858948592

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

15.07.1986 - Dokumentnr: 4483 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1824 Gnr:117 Bnr:31

Ferdigattest/brukstillatelse

Det bemerkes feil i takst, boligen har ferdigattest og byggetegninger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.04.1987.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 300 000 (Prisantydning)

694 298 (Andel av fellesgjeld)

2 994 298 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 995 648 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 003 548 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 006 348 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 8900,- oppgjørshonorar kr 5500,- og visninger kr 1500,-. Utover en stk inkl. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39.000,-, fotografering 5200,-, markedsføringspakke kr. 15900,-, søk i eienomsregister og elektronsik signering kr. 1750,- utlegg forretningsfører 2300, eller kommunale opplysninger etter regning om ikke takstmannen har bestilt. Alle beløp er inkl. mva. Alle utlegg dekkes av selger om boligen blir trukket.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

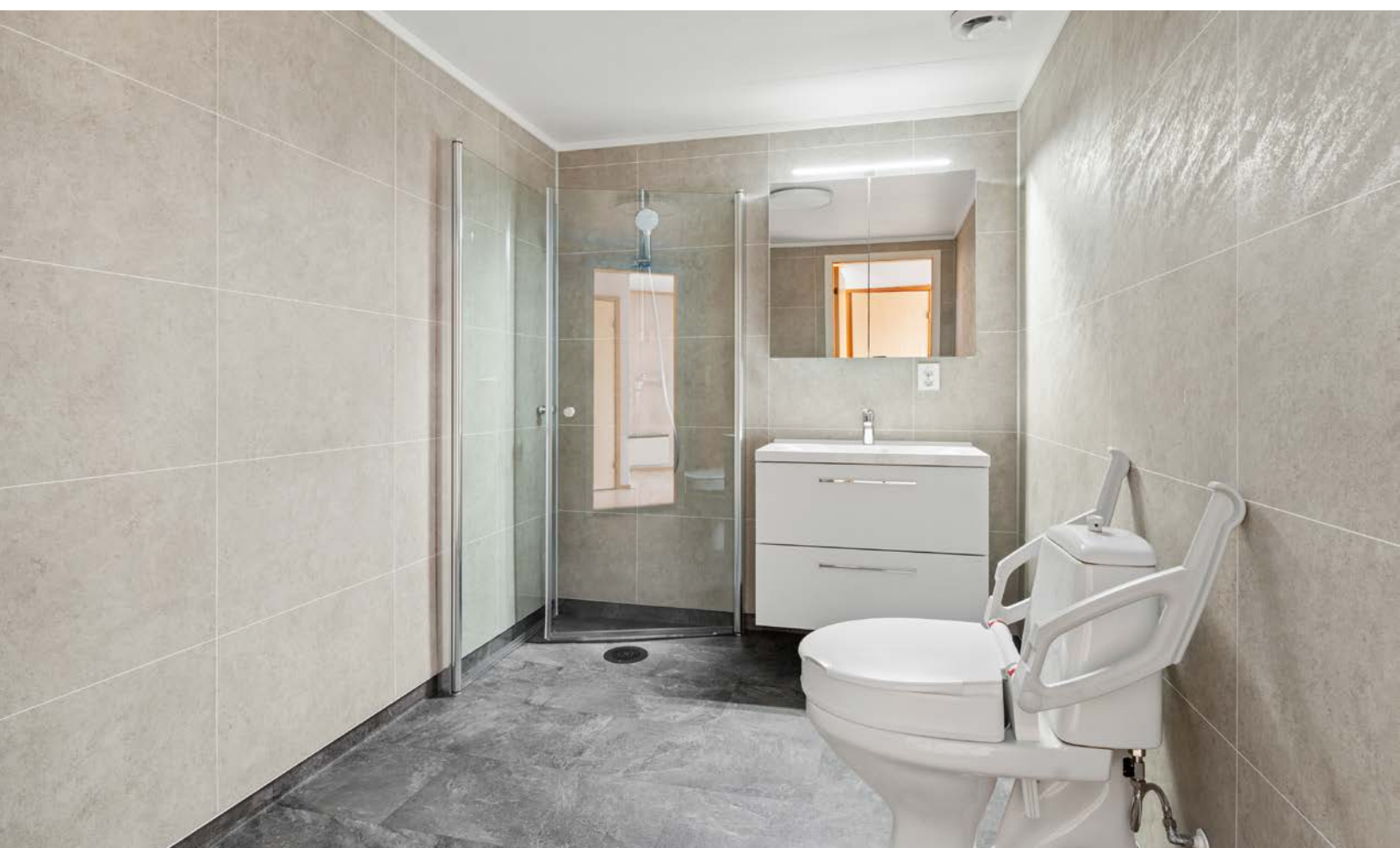
17.03.2025



















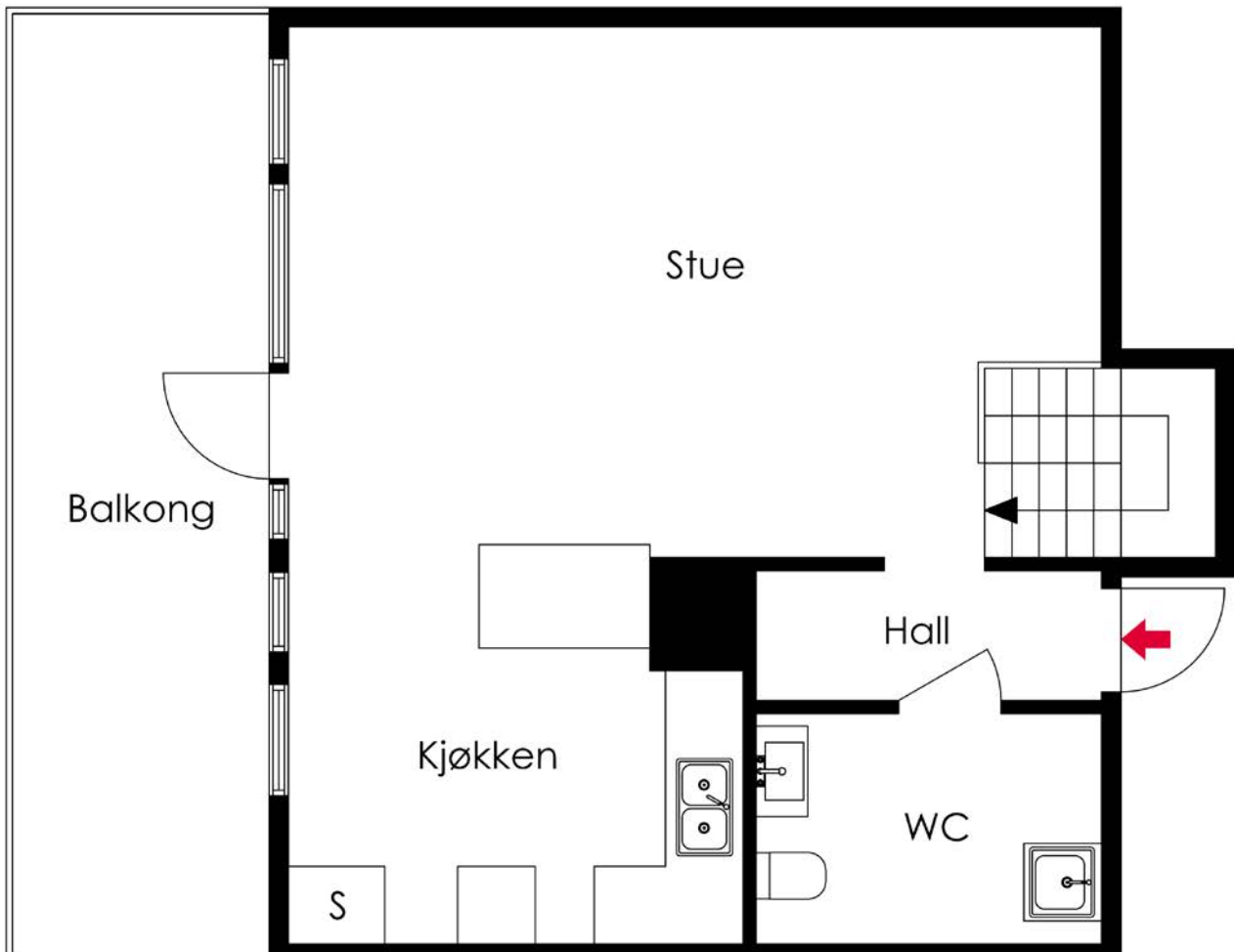


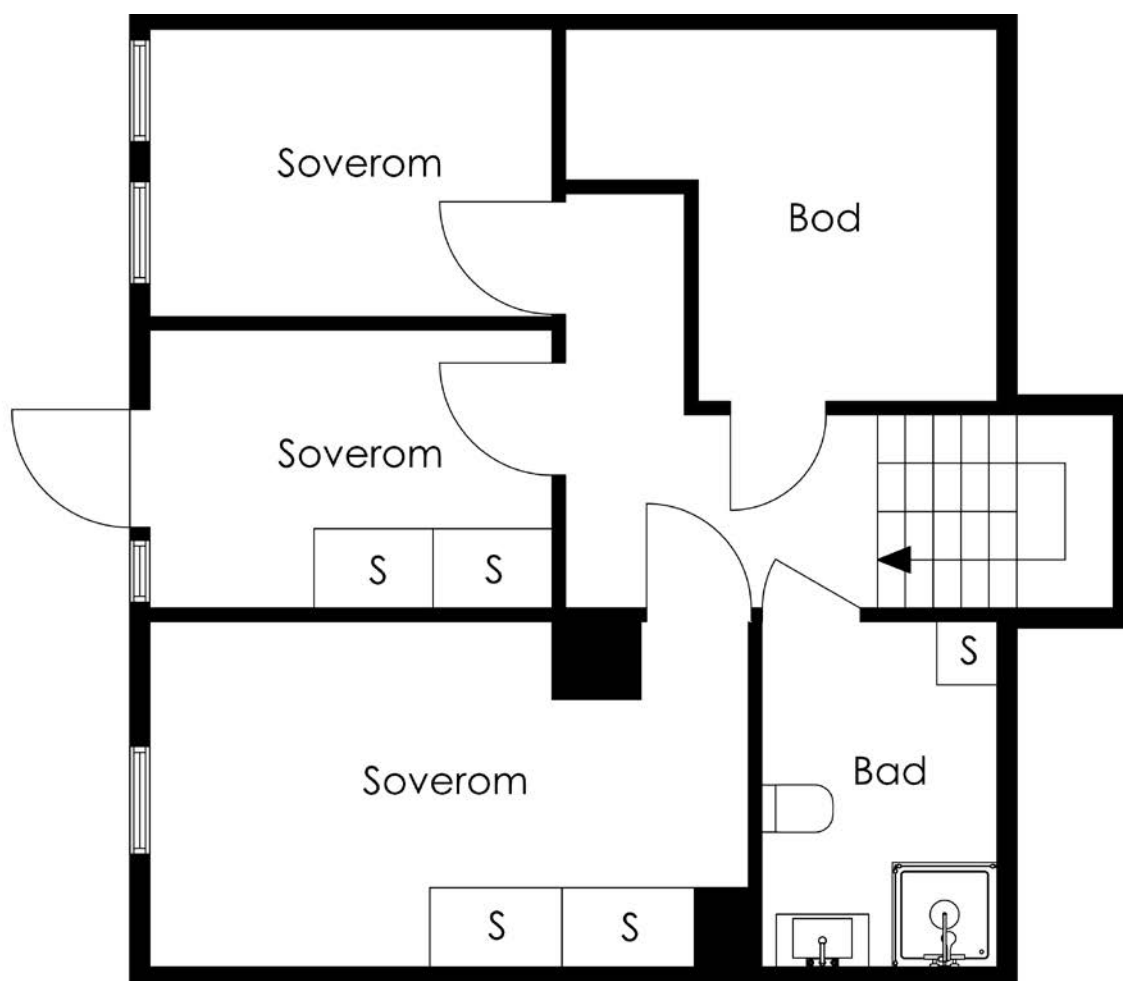




Hovedetasie

okw





Vedlegg

Nabolagsprofil

Jerpevegen 5 - Nabolaget Kulstad/Breimoen - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Grågåsvæien II Linje 267	3 min 0.2 km
Mosjøen stasjon Linje F7	5 min 3.8 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad	14 min

Skoler

Kulstad skole (1-7 kl.) 267 elever, 21 klasser	4 min 2 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 399 elever, 31 klasser	9 min 6.3 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	7 min 4.9 km
Mosjøen vgs - avd. Marka 130 elever, 10 klasser	7 min 5.5 km

Ladepunkt for el-bil

SHELL HALSØY	23 min
LAD OPP - Esso Mosjøen (Halsøy)	22 min

«Rolig strøk, lite trafikk, meget kort avstand til barnehage, skole og matbutikker og møbelbutikk og apotek.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

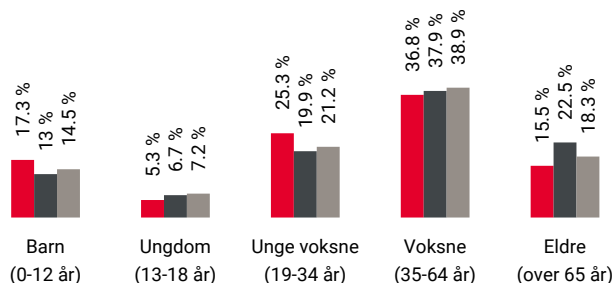
Veldig bra 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kulstad/Breimoen	805	398
Mosjøen	10 426	5 664
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kulstad barnehage (1-5 år) 52 barn	9 min 0.7 km
Krinkelkroken barnehage (1-5 år) 47 barn	13 min 1 km
Dolstad barnehage (0-5 år) 43 barn	5 min 4 km

Dagligvare

Coop Extra Halsøy Post i butikk	21 min 1.7 km
Spar Halsøy PostNord	23 min 1.8 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

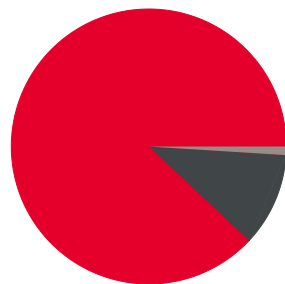
Kulstadlia Ternevegen balløkke 1 min
Ballspill 0.1 km

Kulstadlia Appelsinhaugen Fotballøkke 9 min
Ballspill 0.6 km

Vefsn skole og treningssenter 7 min

Helsehuset Treningssenter 7 min

Boligmasse



■ 88% enebolig
■ 11% rekkehus
■ 1% annet

«Trivelig, familievennlig og sosialt nabolag med kort avstand til naturen.»

Sitat fra en lokalkjent

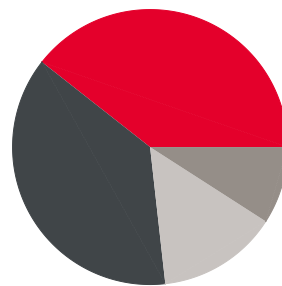


Varer/Tjenester

Sjøsidan Senter 6 min

Apotek 1 Halsøy 23 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 39% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 9% 13-15 år
■ 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

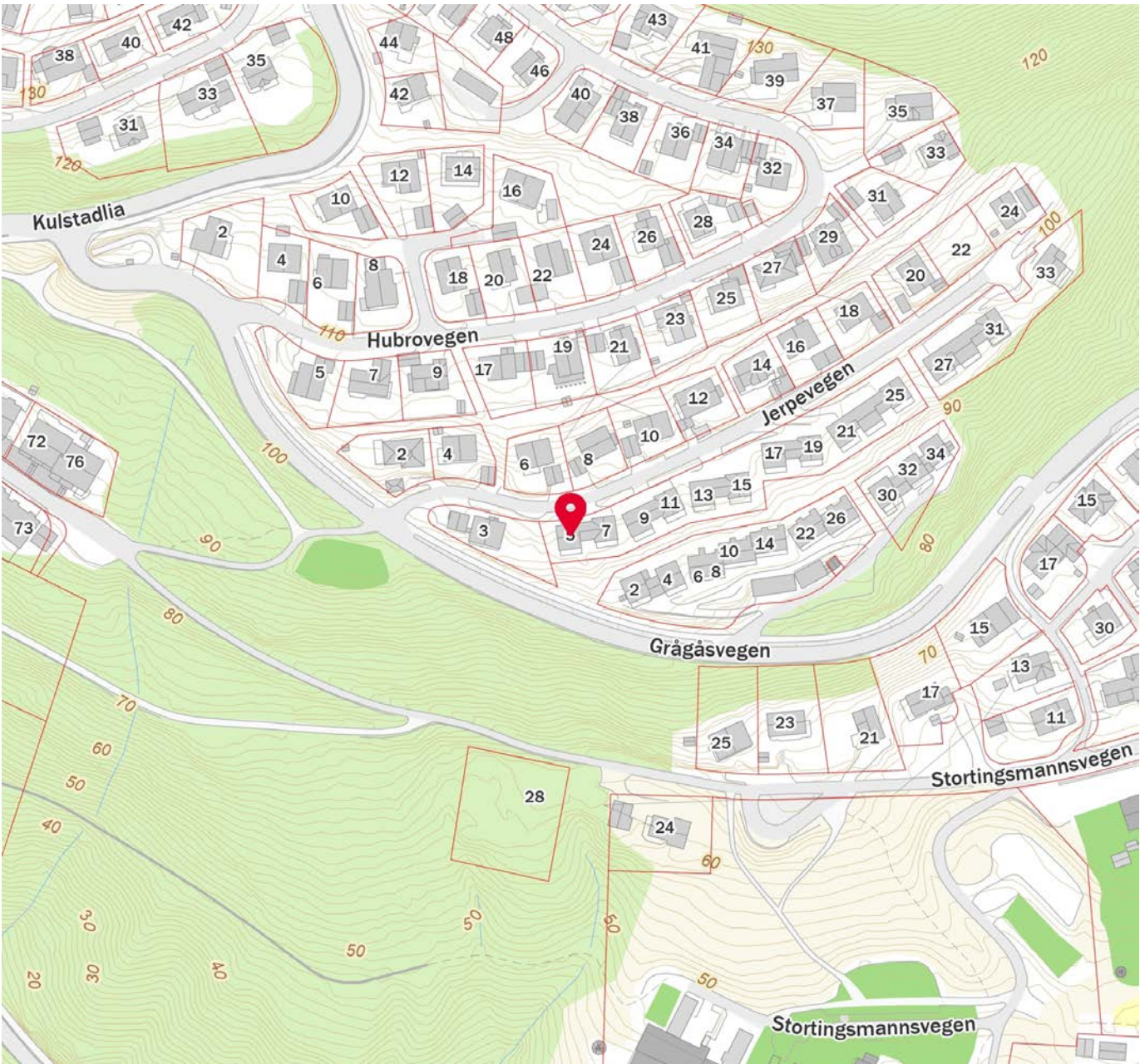
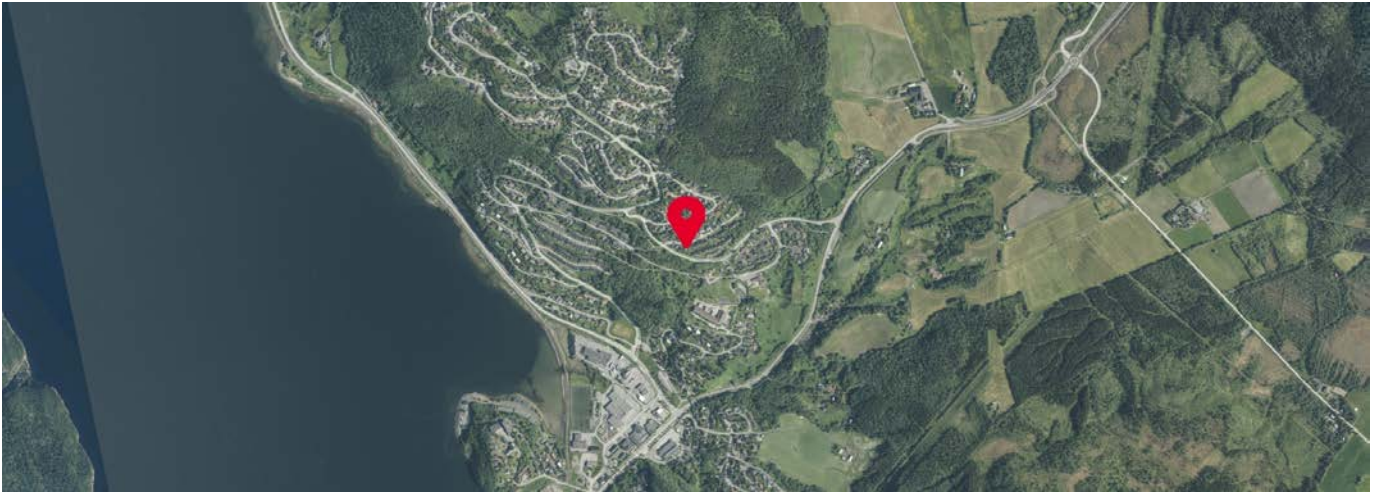


0% 47%

■ Kulstad/Breimoen
■ Mosjøen
■ Norge






Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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

Tilstandsrapport

 Kjedehus
 Jerpevegen 5, 8665 MOSJØEN
 VEFSN kommune
 gnr. 117, bnr. 498
 Andelsnummer 1

Markedsverdi

2 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 26.11.2024

Rapportdato: 28.02.2025

Oppdragsnr.: 10862-1438

Referansenummer: YE1490

Autorisert foretak: Helgeland Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Sørnes

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

HELGELAND TAKST AS

Helgeland Takst As holder til i Mo i Rana, Oslo og i Sandnessjøen.

Vi tar takst over hele Helgeland og i Oslo. Er ofte i Oslo, Alstahaug, Leirfjord, Vefsn, Lurøy, Rødøy, Herøy, Dønna, Nesna, Mo i Rana m. flere.

Vi takserer alt i fra leiligheter, rekkehus, tomannsboliger og eneboliger, samt taksering av næring, næringseiendommer og fritidseiendommer.

Vi utfører blant annet verditakster, boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, reklamasjonstakster, skaderapporter, taksering av næringslokaler, lånetakster og vedlikeholdsrapporter.

Vi utfører også uavhengige Kontroller - tiltaksklasse 1 (våtrom og lufttetthet) på nybygg og ved ombygging av eksisterende bad. Er sertifisert Takstmann og teknisk utdannet innenfor Bygg og Anlegg.

Har 30 år erfaring innenfor Byggebransjen og 10 års erfaring som Takstmann.



Rapportansvarlig



Gøran Sørnes

Uavhengig Takstingeniør

goran@gstakst.no

480 89 058



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Kjedehus - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduene i bygningen er nylig montert og består av 2-lags isolerglass med rammer i tre. Disse moderne vinduene bidrar til bedre isolasjon og energieffektivitet, samtidig som de gir et estetisk løft til fasaden. Materialvalget i tre kombinerer et naturlig utseende med gode isolerende egenskaper, noe som gjør dem både funksjonelle og miljøvennlige. Som nye elementer forventes de også å ha lavt vedlikeholdsbehov i lang tid fremover. Ytterdører i formpressa tre med lås sylinder og dør klinke. Balkong dører 2 stk ut til altan fra stue og makterrasse med utgang i fra soverom Dører er i god stand.

Det er en altan med stående rekkverk med en rekkverkshøyde på 0.9m med utgang i fra stue. Balkong/altan er ca 20m² og er sørvendt.

Det er også en markterrasse med utgang i fra soverom i underetasjen. Markterrassen er ca 24m².

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Boligen har overflater som består av :

- Gulv: Belegg
- Veggflater: Malte plater og malte strier
- Himling/innvendig/tak: Malte plater

Overflaten fremstår som normalt godt vedlikeholdt og med en normalt slitasjegrad opp i mot byggeåret. Det er trebjelkelag mellom etasjene i denne boligen. Takstmannen har brukt laser for å finne ut om det er unormale skjevheter i gulvet. Det er målt skjevheter +/-5 mm på gulvet i stuen i hovedetasjen. Det er ikke utført Radonmålinger i boligen. Eiendommen ligger i et område som defineres som Rødt nivå der dette betyr høye forekomster av radon Pipe av elementer originalt fra byggeår.

Kjellerareal mot tilbakefylt grunn med innvendig påforet trévegg på murvegg. Det er tatt hull i vegg mot grunn og utført fuktsøk uten negative funn. Hull tagging er gjort på sted med høy risiko for inntrengning av vann/fukt.

Malt og lakkert tretrapp, trappen er god å gå i og det antas at den tilfredstiller krav i trappeformelen. Trappen har rett avstand i mellom trinn og rekkverkspiler og har både rekkverk og håndløper. Eldre dører med skjevheter og slitasje på overflater, karmen, hengsler og låskasser.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad som ble totalrennovert i 2024
Veggflater: Baderomsplater

Gulvflater: Belegg
Takflater: Malte plater

Innredninger:
- Gulvmontert toalett
- Dusjnise med glassvegger/dør
- Baderomsinnredning

Ventilasjon:
- Det er montert en fuktstyrt/bevegelsesstyrt avtrekksvifte i veggen i en kanal som går ut i fri luft.
Veggflater: Baderomsplater
Himling/tak: Malte plater

Montert i 2024
Det er tilfredsstillende fall på gulvet. Det er målt ca 12 mm høydeforskjell på gulv fra sluk til gulv lokalt i dusjnisen. Det er målt 25mm høyde forskjell fra døren til sluk som er riktig utført.
Det er montert en nyere plastsluk i gulvet
Det er brukt våtromsvinyle på gulvet som membran.

Oppgrader i 2024
Det er montert inn følgende innredninger på dette badet:

- Gulvmontert toalett
- Baderomsinnredning
- Dusjnise med glassdører

Ventilasjon av bad:

- Det er montert inn en elektrisk avtrekksvifte i yttervegg. Det er ingen tilluft ved dør.
Hulltakning er ikke utført da badet fremstår som helt nytt og ikke vært tatt i bruk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen består av en innredning av hvite glatte fronter, laminert benkeplater med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Hvitevarer består av følgende:
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap

Kjøkkeninnredningen er i fra byggeåret.

Det er montert en avtrekksvifte med utlufting til fri luft.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med malte plater i himling og på vegg, og belegg på gulvet. Det er montert inn et gulvmontert toalett og en enkel vaskeservant med speil over vasken. Det finnes opplegg for vaskemaskin og det er montert en sluk i gulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Røranlegg av kobber vannledninger, stoppekran og vv tank i kjøkkeninnredning.

Beskrivelse av eiendommen

Levetid på kobber rør e

Boligen har et avløpsystem som består av palstrør fra byggeåret.

Naturlig ventilasjon, avtrekk på bad og kjøkken. Tilluft via ventiler i vinduer.

Det er montert inn en varmepumpe i denne boligen. Varmepumpen var påslått underbefaring. Ingen avvik ble registrert.

Varmtvannsbereider:

- 120liter

- plassert i kjøkkeninnredning

- Monteringsår: U-kjent

Det elektriske anlegget er et skjult og noe åpent anlegg.

Sikringsskapet har ny måler, keramiske skrusikringer og

kursfortegnelse og er plassert i yttergang/entreen

Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.

Boligen er utstyrt med brannvarslere og brannslukkere.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	141 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	141 m ²
Totalpris	2 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 000 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

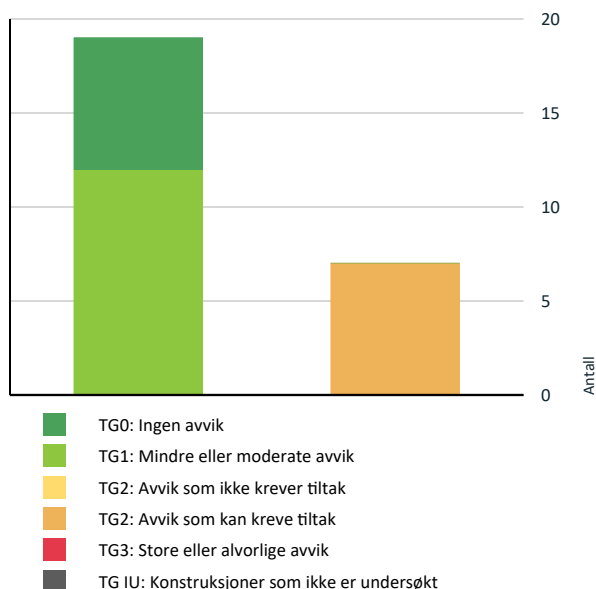
Kjedehus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forelagt og takstmannen tar derfor all forbehold om lovligheter og eventuelt godkjente plantegninger i kommunes arkiver.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er basert på visuell befaring uten inngrep i byggverkene som for nivå 1, bygningen beskrives, evt. negative avvik anføres og forhold vedrørende verdsettingen kommenteres. Takstmannen kontrollerer ikke eller funksjonstester elektriske installasjoner, ventilasjon- eller fyringsanlegg. Det foretas en enkel besiktigelse begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette er ikke en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet. Tilstandsgraden for el. er vurdert ut fra den forenklete og begrensede spørsmål og besiktigelse som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Evt. forhold som tilligger et sameie er delvis kommentert og i slike tilfeller er ingen kontroll av FDV og dokumentasjon for bygningene er foretatt.

Rapporten oppfylder krav til "godkjent tilstandsrapport" jf. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) gjeldene fom. 1.1.2022. Ifg § 1-6. kan ikke tilstandsrapporten være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen.

Rapporten er utarbeidet til oppdragsgjers salgsmål og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden eller til andre formål.

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.

Tegninger fra byggesaksmappe og/eller dokumentasjonspakke for eksisterende bygninger er ikke innhentet til rapporten, og offentlige arealoppgaver for boligen er ikke kontrollert eller kommentert. Tegninger og bygningsmessig utførelse kan avvike ift. bygningene slik de i dag fremstår og skal bare benyttes som veiledende. Vær oppmerksom på at dette vil være illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.

Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Det er således heller ikke kontrollert om boligens bruk er iht. byggegodkjenning.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne oppdaget etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Verdsettelse og tilstandsrapport er utført etter beste skjønn.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
1988

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Vinduene i bygningen er nylig montert og består av 2-lags isolerglass med rammer i tre. Disse moderne vinduene bidrar til bedre isolasjon og energieffektivitet, samtidig som de gir et estetisk løft til fasaden. Materialvalget i tre kombinerer et naturlig utseende med gode isolerende egenskaper, noe som gjør dem både funksjonelle og miljøvennlige. Som nye elementer forventes de også å ha lavt vedlikeholdsbehov i lang tid fremover.

1 TG 1 Dører

Ytterdører i formpressa tre med låsylinder og dør klinke. Balkong dører 2 stk ut til altan fra stue og makterrasse med utgang i fra soverom Dører er i god stand.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en altan med stående rekkverk med en rekkverkshøyde på 0.9m med utgang i fra stue. Balkong/altan er ca 20m² og er sørvendt.

Det er også en markterrasse med utgang i fra soverom i underetasjen. Markterrassen er ca 24m².

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.

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Boligen har overflater som består av :

- Gulv: Belegg
- Veggflater: Malte plater og malte strier
- Himling/innvendig/tak: Malte plater

Overflaten fremstår som normalt godt vedlikeholdt og med en normalt slitasjegrad opp i mot byggeåret.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er trebjelkelag mellom etasjene i denne boligen. Takstmannen har brukt laser for å finne ut om det er unormale skjevheter i gulvet. Det er målt skjevheter +/-5 mm på gulvet i stuen i hovedetasjen.

1 TG 2 Radon

Det er ikke utført Radonmålinger i boligen. Eiendommen ligger i et område som defineres som Rødt nivå der dette betyr høye forekomster av radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På grunn av høye forekomster av radon i området anbefaler jeg at det utføres radonmålinger i denne boligen.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Pipe av elementer originalt fra byggeår.

1 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerareal mot tilbakefylt grunn med innvendig påforet trévegg på murvegg.

Det er tatt hull i vegg mot grunn og utført fuktsøk uten negative funn. Hull tagging er gjort på sted med høy risiko for inntrengning av vann/fukt.

1 TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Malt og lakkert tretrapp, trappen er god å gå i og det antas at den tilfredstiller krav i trappeformelen. Trappen har rett avstand i mellom trinn og rekkverkspiler og har både rekkverk og håndløper.

TG 1 Innvendige dører

Eldre dører med skjevheter og slitasje på overflater, karmen, hengsler og låskasser.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad som ble totalrennoveret i 2024

Veggflater: Baderomsplater

Gulvflater: Belegg

Takflater: Malte plater

Innredninger:

- Gulvmontert toalett
- Dusjnise med glassvegger/dør
- Baderomsinnredning

Ventilasjon:

- Det er montert en fuktstyrt/bevegelsesstyrt avtrekksvifte i veggen i en kanal som går ut i fri luft.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggflater: Badromsplater

Himling/tak: Malte plater

Montert i 2024

Årstall: 2024 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Det er tilfredsstillende fall på gulvet. Det er målt ca 12 mm høydeforskjell på gulv fra sluk til gulv lokalt i dusjnisen. Det er målt 25mm høyde forskjell fra døren til sluk som er riktig utført.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert en nyere plastsluk i gulvet
Det er brukt våtromsvinyle på gulvet som membran.

Oppgrader i 2024

Årstall: 2024 Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert inn følgende innredninger på dette badet:

- Gulvmontert toalett
- Baderomsinnredning
- Dusjnise med glassdører

Årstall: 2024

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Ventilasjon av bad:

- Det er montert inn en elektrisk avtrekksvifte i yttervegg. Det er ingen tilluft ved dør.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning er ikke utført da badet fremstår som helt nytt og ikke vært tatt i bruk.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen består av en innredning av hvite glatte fronter, laminert benkeplater med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Hvitevarer består av følgende:

- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap

Kjøkkeninnredningen er i fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert at skapdør på ventilator skapet er løs.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkeninnredningen står for utskifting men fungerer med dette avviket.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er montert en avtrekksvifte med utlufting til fri luft.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med malte plater i himling og på vegg, og belegg på gulvet. Det er montert inn et gulvmontert toalett og en enkel vaskeservant med speil over vasken. Det finnes opplegg for vaskemaskin og det er montert en sluk i gulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Røranlegg av kobber vannledninger, stoppekran og vv tank i kjøkkeninnredning.

Levetid på kobber rør e

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

Boligen har et avløpsystem som består av palstrør fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon, avtrekk på bad og kjøkken. Tilluft via ventiler i vinduer.

Andre VVS-installasjoner

Det er montert inn en varmpumpe i denne boligen. Varmepumpen var påslått underbefaring. Ingen avvik ble registrert.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder:

- 120liter
- plassert i kjøkkeninnredning
- Monteringsår: U-kjent

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Det elektriske anlegget er et skjult og noe åpent anlegg. Sikringsskapet har ny måler, keramiske skrusikringer og kursfortegnelse og er plassert i yttergang/entreen

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

4. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. anbefales det at hele anlegget sjekkes av fagfolk.
Varmekabler er ikke funksjon testet.
Elektrisk utstyr er ikke funksjon testet.

Generell kommentar

Dette anlegget er i all hovedsak et bra anlegg. Takstmannen er ikke fag mann innenfor elektro og har kun uttalt seg ut ifra hva som er synlig for takstmannen samt takstmannens forutsetninger for å mene noe om dette el-anlegget.

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

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

Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.
Boligen er utstyrt med brannvarslere og brannslukkere.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

141 m²/122 m²

Kjedehus: Entré, Toalettrom, Stue/kjøkken, Garasje, Bad, Hall m/trapp, 3 Soverom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 150 000

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 4 000 000

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

2 800 000

Tillegg for andel fellesformue	+	29 567
Frادrag for andel felles gjeld	-	694 298

Konklusjon markedsverdi

2 150 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Jerpevegen 29 ,8665 MOSJØEN 114 m ² 1988 3 sov		2 500 000	2 500 000	713 759	3 213 759	28 191
2 Jerpevegen 33 ,8665 MOSJØEN 109 m ² 1988 3 sov		2 200 000	2 300 000	754 733	3 054 733	28 025
3 Jerpevegen 27 ,8665 MOSJØEN 110 m ² 1988 3 sov	11-11-2023	2 290 000	2 100 000	713 759	2 813 759	25 580
4 Jerpevegen 29 ,8665 MOSJØEN 114 m ² 1988 3 sov		2 050 000	2 100 000	682 260	2 782 260	24 406

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

Teknisk verdi bygninger

Kjedehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 700 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 300 000
Sum teknisk verdi - Kjedehus	Kr.	3 400 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 400 000

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.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 000 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

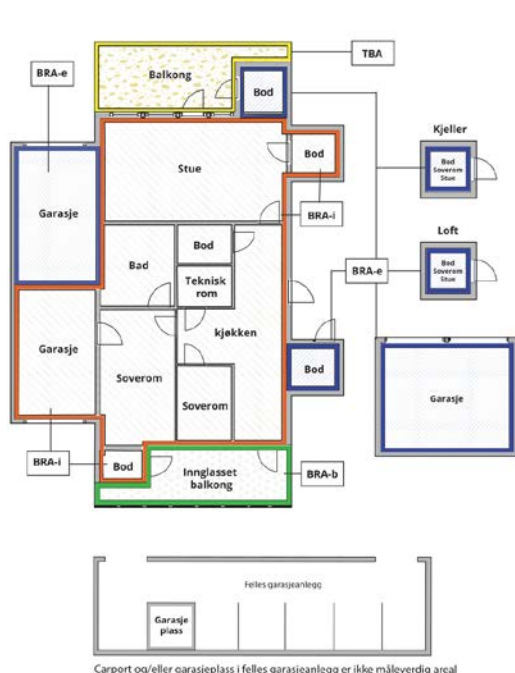
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	58	19		77	20
Underetasje	64			64	24
SUM	122	19			44
SUM BRA	141				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Toalettrom, Stue/kjøkken	Garasje	
Underetasje	Bad, Hall m/trapp, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod		

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for areal måling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning.

Arealer er avrundet, regelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke forelagt og takstmannen tar derfor all forbehold om lovligheter og eventuelt godkjente plantegninger i kommunes arkiver.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er byttet ut vindu og utvendig dører i denne boligen. Når dette ble gjort er noe usikkert for takstmannen.

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)
Kjedehus	117	24

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.11.2024	Gøran Sørnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	117	498		0	8998.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Jerpevegen 5

Hjemmelshaver

Jerpevegen Borettslag A/l

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/JERPEVEGEN BORETTSLAG A/L	858948592			Svendsen Nils Johannes

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
1	100	425 300	29 567	694 298

Årsregnskap

Regnskapsår	2023	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:		1 145 431 Samlet innskuddskapital:	6 210 732
Kortsiktig gjeld (-)	-	265 128 Langsiktig gjeld (+):	+ 32 315 394
Disponible midler:		880 303 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	38 526 126

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kulstadlia er et boligområde ca. 4 km nord for Mosjøen sentrum, med avkjøring fra nord via E6 og fra nordvest via FV78. Området ligger sør-vestvendt og strekker seg fra 5 m.o.h til ca. 170 m.o.h. Utbyggingen av Kulstadlia startet på slutten av 1970-tallet med de nederste områdene. På 80-tallet fortsatte utbyggingen videre oppover i området, og det siste boligfeltet ble utbygd på 2000-tallet i Rynesåsen, øverst i Kulstadlia. På 1990-tallet ble det også etablert barnehage og barneskole i den nordøstre delen av Kulstadlia, og på 2000-tallet ble det bygd barnehage på Rynesåsen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er en felles tomt på over 8 mål, som er opparbeidet med beplantning, grøntområder og plenarealer. Parkeringsmulighetene er gode, med tilrettelagt parkering både på egen tomt og i tilhørende garasje.

Fra eiendommen er det en unik utsikt mot Mosjøen by og de fjellene som omkranser området. Særlig dominerer Øyfjellet, et markant landemerke som strekker seg oppover byens vestsida og er en del av fjellkjeden som gir byen sin unike beliggenhet. Øyfjellet er kjent for sin dramatiske natur og er et populært turmål for både lokalbefolkningen og tilreisende, noe som ytterligere understreker eiendommens attraktive plassering.

Tinglyste/andre forhold

Det finnes ingen tinglyste forhold på eiendommen i følge grunnboken.

Forsikring

Selskap

IF skadeforsikring

Avtalenr

SP0000568656

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.02.2025	Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Kjøper bes derfor å gjennomgå eiendommen grundig før et kjøp	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.02.2025	
2	28.02.2025	

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren 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.

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas 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.
- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

- I en overgangperiode 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

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

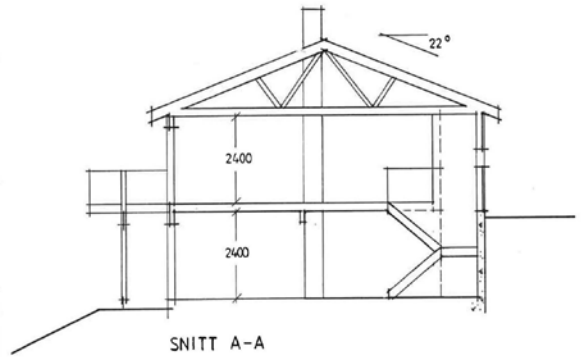
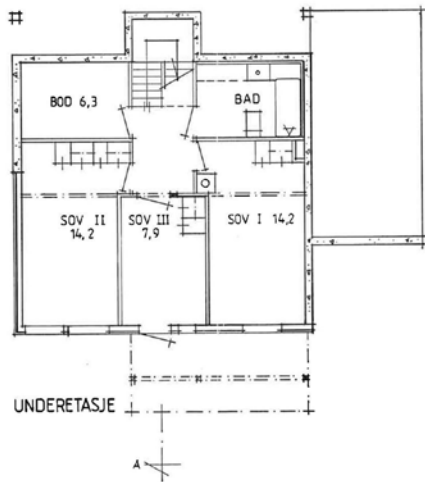
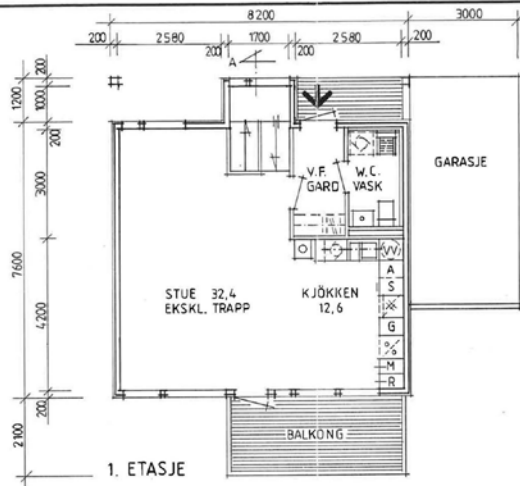
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/YE1490>

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



130487
 VEFSN KOMMUNE
 Bygnings- og reguleringsjefen
 dl
 tegning nr. 010-018

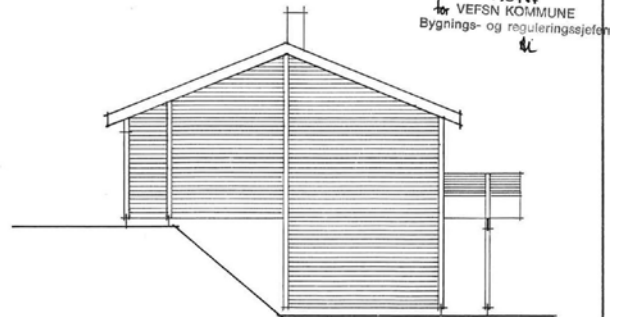
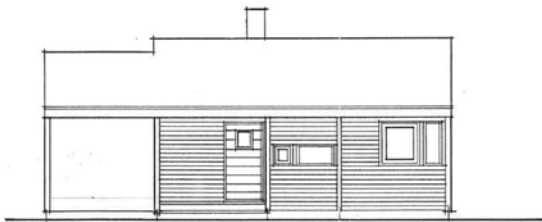
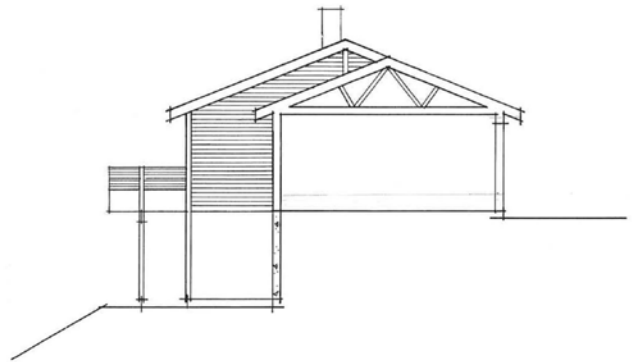
KULSTAD, Felt C
 HUSTYPE A
 PLANER OG SNITT

BTA: 130	Mål: 1:100
BRA: 116	Tegn.: <i>lc</i>
BA: 99	Dato: 86.08.08



Prosjekt nr.:	1772
Tegn. nr.:	010

A. B. TERNINGEN



130487
for VEFSN KOMMUNE
Bygnings- og reguleringsseksjonen
EL

KULSTAD, Felt C
HUSTYPE A
FASADER

Mål : 1:100

Tegn.: JZ

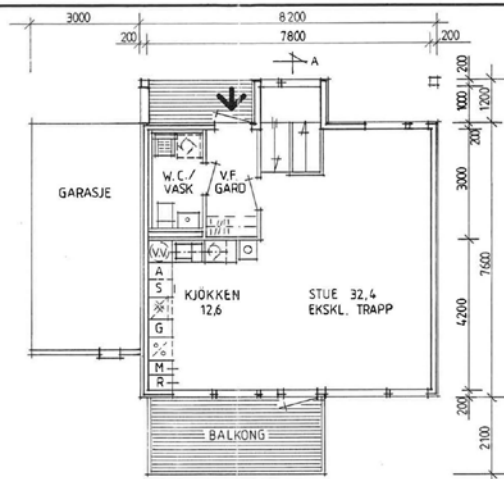
Dato : 06/08/08



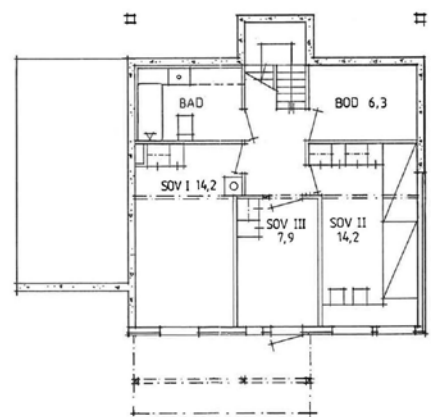
Prosjekt nr.: 1772

Tegn. nr.: 011

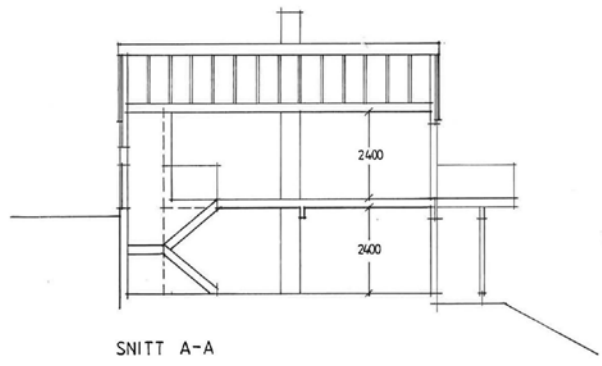
A.S. TORANGEN 14.10.31



1. ETASJE



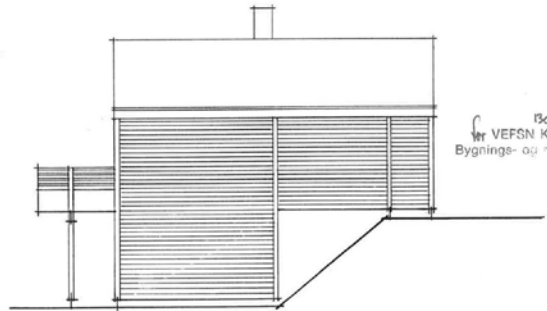
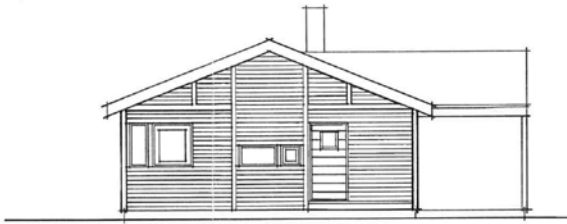
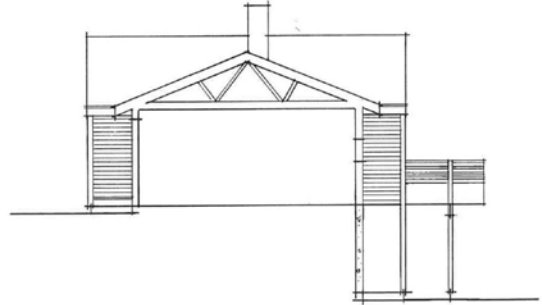
UNDERETASJE



SNITT A-A

130/87
 VEFSN KOMMUNE
 Bysvingerutbyggingssjefen

KULSTAD, Felt C		BTA: 130	Mål: 1:100
HUSTYPE B		BRA: 116	Tegn.: <i>JS</i>
PLANER OG SNITT		BA: 99	Dato: 66.08.08
		Prosjekt nr.: 1772	
		Tegn. nr.: 012	



Bolst.
for VEFSN KOMMUNE
Bygnings- og tekn. etatschefen
ll

KULSTAD, Felt C
HUSTYPE B
FASADER

Mål : 1:100

Tegn.: /s/

Dato : 86.08.08



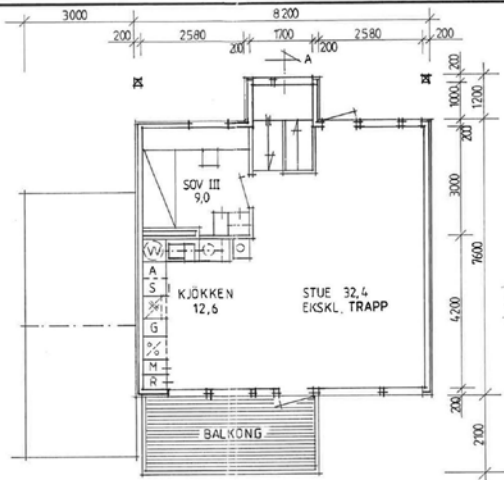
Prosjekt nr.: 1772

Tegn. nr.: 013

H IV 32

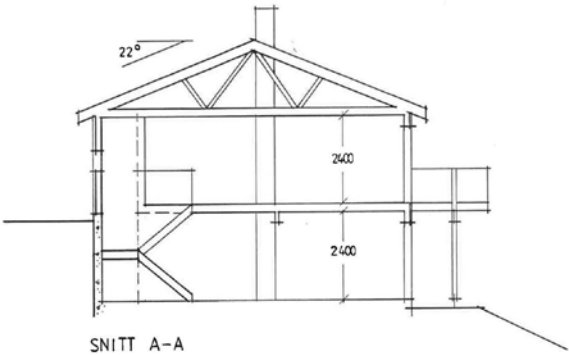
A.S. TORRHOE

M IV 33

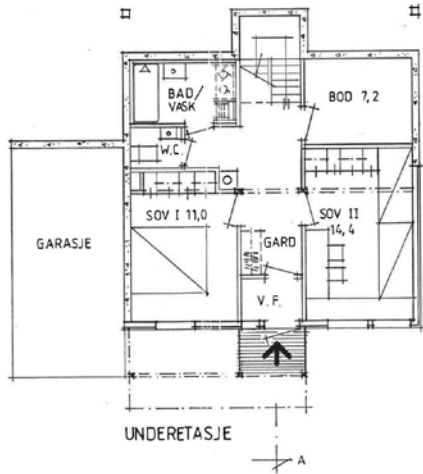


1. ETASJE

56,16
2,21
58,37
58,37
116,74



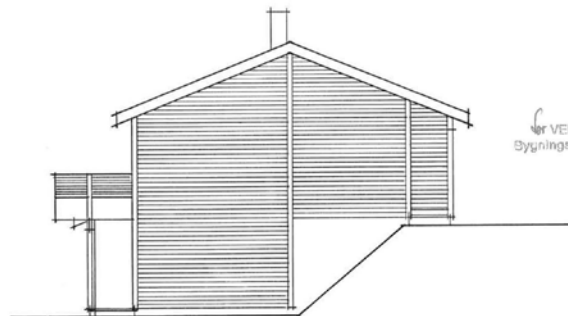
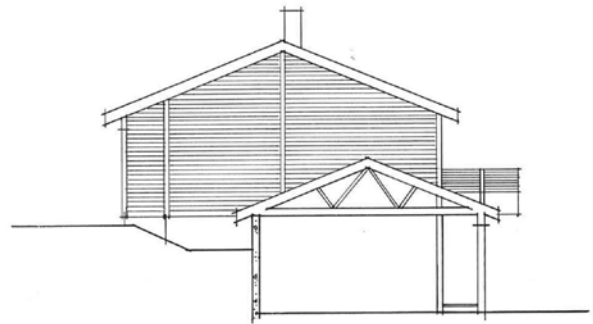
SNITT A-A



UNDERETASJE

Byrå
fr VEFSN KOMMUNE
Bygnings- og reguleringsseksjonen
K

KULSTAD, Felt C HUSTYPE C PLANER OG SNITT	BTA: 130	Mål : 1:100
	BRA: 116	Tegn.: <i>[Signature]</i>
	BA: 99	Dato: 06.08.08
	Prosjekt nr.: 1772	
	Tegn. nr.: 014	



Isolert
 VEFSEN KOMMUNE
 Bygnings- og reguleringsjefen

M 11/34

A.S. TORRHOJ

KULSTAD, Felt C
 HUSTYPE C
 FASADER



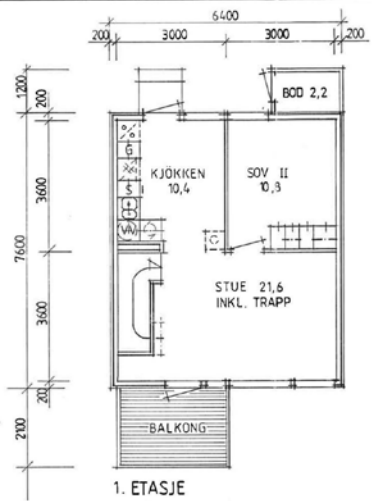
Mål : 1:100

Tegn.: *[Signature]*

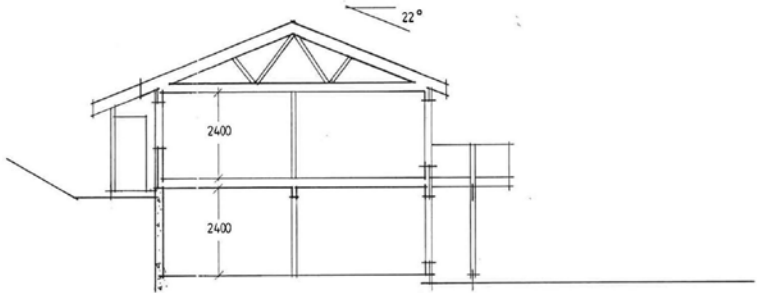
Dato : 86.08.08

Prosjekt nr.: 1772

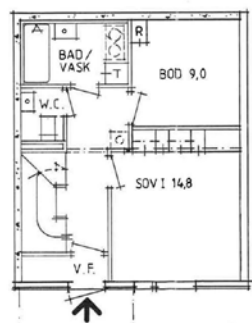
Tegn. nr.: 015



1. ETASJE



SNITT A-A



UNDERETASJE

ISØNE2-
VEFSN KOMMUNE
Bygnings- og reguleringsseksjonen

KULSTAD, Felt C
HUSTYPE D
PLANER OG SNITT

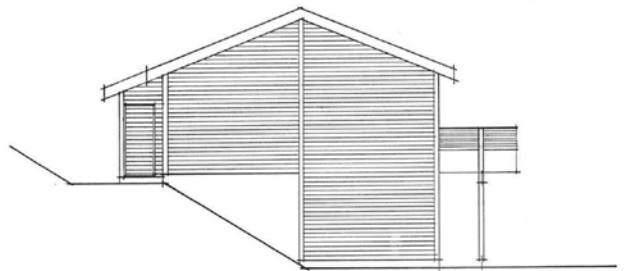
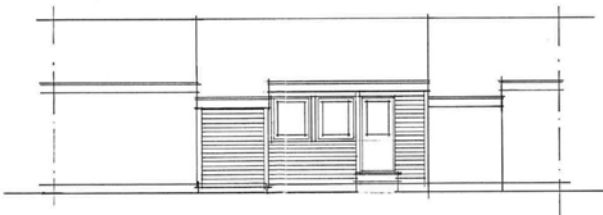
BTA : 100	Mål : 1:100
BRA : 89	Tegn.: <i>JS</i>
BA : 76	Dato : 86.08.08



Prosjekt nr.:	1772
Tegn. nr.:	016

14 IV 85

A.E. TUNBERG



130/187
 for VEFSN KOMMUNE
 Bygnings- og reguleringsseksjonen
 bl

KULSTAD, Felt C
 HUSTYPE D
 FASADER

Mål : 1:100

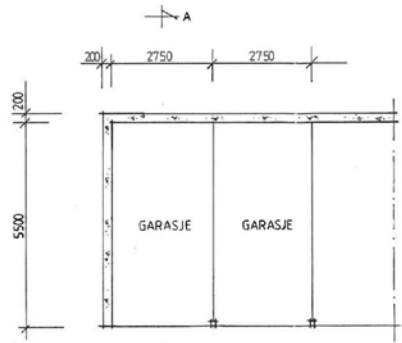
Tegn.: /c

Dato : 86.08.08

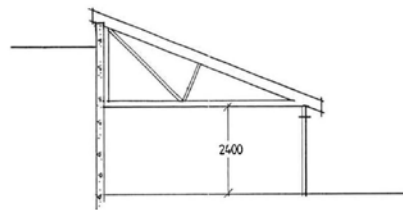


Prosjekt nr.: 1772

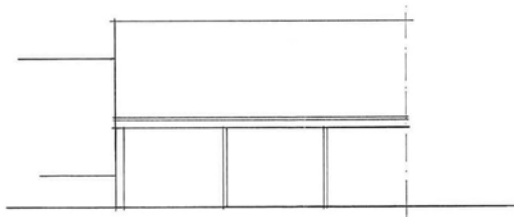
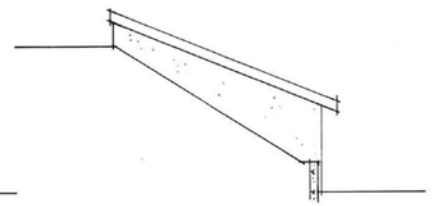
Tegn. nr.: 017



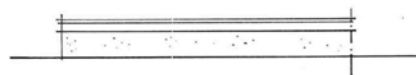
PLAN GARASJE



SNITT A A



FASADE



f. VEFSN KOMMUNE
Bygnings- og reguleringsseksjon

KULSTAD, Felt C
FELLESGARASJER
PLAN SNITT FASADER



Mål : 1:100

Tegn.: /c

Dato : 06.08.08

Prosjekt nr.: 1772

Tegn. nr.: 018

Vedtekter

for **Jerpevegen Borettslag** org nr 858 948 592

tilknyttet Mosjøen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 07.04.1986 og sist endret den 22.04.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Jerpevegen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) 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 inntil av andelene.
- (5) Andelseiere skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie av andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem 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 andelseiers eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står 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 forkjøpsretten 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 varslet har kommet frem 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 vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig måte eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig 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 to 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 husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne ha blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden er kommet frem 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 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmner.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven §§ 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 utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning 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 utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseieren 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**

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 alvorlige plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

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 loven 17. desember 1976 nr. 100.

7-2 **Borettslagets pantessikkerhet**

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 besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 **Styret**

- (1) Borettslaget skal et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer og to varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for to 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. Generalforsamling

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 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 neves 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 regns 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan gi seg 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 borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

10-2 **Taushetsplikt**

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

10-3 **Mindretallsvern**

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 **Vedtektsendringer**

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbygglaget, 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.

12. Andre bestemmelser

12-1 **Badegulv**

Borettslaget forestår nødvendig utskiftning av opprinnelige badegulv.

12-2 **Utvendig platt og trapp**

Den enkelte andelseier kan bygge platt, trapp tilknyttet sin andel under følgende forutsetninger:

- (1) Størrelse, plassering og utforming for øvrig skal være iht. vedtektenes vedlagte beskrivelse. Byggematerialet skal være impregnerte materialer.
- (2) Vedlikeholdsansvaret tillegges andelseier, ref. vedtektenes pkt. 5-1 (2).
- (3) Ved manglende vedlikehold gjelder vedtektenes øvrige bestemmelser om sanksjoner, ref. vedtektenes pkt. 6.
- (4) Andelseier er ansvarlig for eventuelle merkostnader påført borettslaget ved gjennomføring av dettes vedlikeholdsplikt, for eksempel demontering/montering/flytting av platt, trapp. Ved manglende dekning av disse kostnadene gjelder vedtektenes pkt. 6.
- (5) Styret administrer vedtaket etter søknad fra andelseier. Søknad skal inneholde målsatte tegninger av tiltaket og dette skal inntegnes i situasjonskart. Tilstøtende andelseiere skal forevises målsatte tegninger, situasjonskart og skriftlig akseptere tiltaket før søknad fremsettes borettslagets styre.

12-3 **Innkledning inngangspartier**

Det gis generell tillatelse til innkledning av inngangsparti i Jerpevegen. Arealet kan også benyttes som utvendig lukket bod. Størrelse, plassering og utforming for øvrig skal være iht. vedtektenes vedlagte tegninger. Utvendig bod øker og inngår i grunnlaget for beregning av andelens felleskostnader jfr. vedtektenes § 7-1 (1). Styret administrerer vedtaket.

12-4 **Varmepumper**

- (1) Luft til luft varmepumper tillates montert i borettslaget for andelseiers egen regning og risiko. Ytre enhet skal monteres på en skånsom og ikke skjemmende måte. Varmepumpen omfattes ikke av borettslagets vedlikeholdsplikt i vedtektenes § 5-1 (2).
- (2) Borettslaget er ikke ansvarlig for eventuelle merutgifter ytre enhet påfører borettslaget ved utøvelsen av lagets vedlikeholdsplikt etter vedtektenes § 5-2 (2). Ved manglende dekning av disse kostnadene gjelder vedtektenes pkt. 6. Styret administrerer vedtaket etter søknad fra andelseier.
- (3) Ved manglende vedlikehold gjelder vedtektenes øvrige bestemmelser om sanksjoner, ref. vedtektenes pkt. 6.

12-5 **Katteluke**

Den enkelte andelseier kan montere katteluke i altandør, Hegreveien – altandør fasade mot nord, Jerpevegen – altandør underetasje fasade mot sør under følgende forutsetninger:

- (1) Katteluken monteres for andelseiers regning.
- (2) Vedlikeholdsansvaret tillegges andelseier, ref. vedtektenes pkt. 5-1 (2).
- (3) Ved manglende vedlikehold gjelder vedtektenes øvrige bestemmelser om sanksjoner, ref vedtektenes pkt. 6.
- (4) Andelseier er ansvarlig for eventuelle merkostnader katteluken påfører borettslaget ved gjennomføring av sin vedlikeholdsplikt. Ved manglende dekning av disse kostnadene gjelder vedtektenes pkt. 6.
- (5) Ved opphør av dyrehold og/eller overdragelse av andel plikter andelseier å erstatte opprinnelig altandør med ny altandør. Denne skal på opphørs-/salgstidspunktet tilfredsstillende dagens standard målt opp mot opprinnelig standard uten at dette medfører standard heving. Utskiftningen skal utføres av tømmer/snekker etter gjeldende bygge standard og for andelseiers egen regning.

12-6 **Utvendig screens**

Utvendig motorisert screens tillates montert foran store vinduer (2 stk fastkarm) stue mot sør. Tiltaket kan kun iverksettes og gjennomføres av styret i borettslaget. Borettslaget har fremtidig reparasjons- og vedlikeholdsplikt

12-7 **Andre utbygg, levegger, blomsterkasser, redskapsbod etc.**

- (1) Det søkes til borettslagets styre før igangsetting av arbeidet. Søknaden må inneholde tegninger og beskrivelse av montering.
- (2) Vedlikeholdsansvaret tillegges andelseier ref vedtektenes pkt 5-1 (2)
- (3) Ved manglende vedlikehold gjelder vedtektenes øvrige bestemmelser om sanksjoner, ref pkt 6.
- (4) Andelseier er ansvarlig for eventuelle merkostnader påført borettslaget ved gjennomføring av dettes vedlikehold. Ved manglende dekning av disse kostnadene gjelder vedtektenes pkt 6.

Vedlegg til punkt 12-5, (nå punkt 12-2) «Utvendig platt og trapp»

Beskrivelse av platting og utvendig trapp mellom første- og andre etasje.

Utvendig trapp mellom første- og andre etasje er en trekonstruksjon for å avhjelpe nivå forskjeller i terrenget.

Platting er en trekonstruksjon for uteareal over bakkenivå med direkte adkomst fra terreng. Platting, utvendig trapp skal ligge direkte på terreng og gjennomsnittlig byggehøyde skal ikke overstige 0,5 m. Platting skal ikke over- og/eller innebygges, inngjerdes eller på annen måte privatiseres. Trapp fra leilighet til platt og/eller trapp fra platt til terreng aksepteres.

Ved stedlig byggehøyde over 0,5 m skal det settes opp rekkverk på 1 m med utforming som sikrer mot fall, sammenstøt og klatring. Konstruksjonen skal ikke hvile på leilighetens konstruksjon eller på noen måte festes i leilighetens treverk, betong, søylefundamenter o.l. Trekonstruksjonen kan fundamenteres på enkel måte ved hjelp av f.eks. løse heller, stein, leca stein o.l. Faste fundament som f.eks. støpte fundament, jordskruer, -spyd o.l. aksepteres ikke.

Bjelkelag dimensjoneres etter Norsk trelastkontroll sine tabeller for lysåpning (spenn), fasthet, senteravstand.

Endringshistorikk:

- Vedtekter vedtatt på konstituerende generalforsamling 07.04.1986

- §§ 12-1, 12-2, 12-3 og 12-4 vedtatt i generalforsamling 02.04.2008.

- Endring av § 8-1 første og annet ledd, reduksjon av styret fra 5 til 3 medlemmer, reduksjon av antall varamedlemmer fra 5 til 2 og økning av funksjonstiden til 2 år for varamedlemmene til styret, vedtatt i generalforsamling 27.04.2016.

- § 12-2 "Altaner" utgår i sin helhet vedtatt i generalforsamling 07.05.2018.

"Opprinnelige altaner i borettslaget tillates utvidet tilsvarende leilighetens boligdel og maksimalt 220 cm ut fra bordkledning. Utvidelsen skjer for beboers regning og skal utføres etter foreliggende byggeskikk og krav til utførelse. Beboer som foretar utvidelse av altanen og erstatter eksisterende rekkverk tilsvarende borettslagets vedlikeholdsdel godtgjøres med kr 1 015,- tilsvarende materialkostnad i 2006 for rekkverk, ved ferdigstilling av altanen. Beløpet reguleres årlig med konsumprisindeksen. Borettslaget overtar eiendomsretten til altanen etter utvidelsen, samt vedlikeholdsansvaret. Ved forhøyet standard beregnes dog borettslagets vedlikeholdsplikt til kostnader tilsvarende opprinnelig standard som før utvidelsen. Borettslagets vedlikeholdsansvar av altanen beregnes dog til lagets vedlikeholdsplikt som før utvidelsen. Styret administrerer vedtektene etter søknad fra beboer."

- Ny § 12-2 "Betonggulv i garasjer" vedtatt i generalforsamling 07.05.2018.

"Borettslaget forestår støping av betonggulv i garasjer/fellesgarasjer hvor dette allerede ikke er utført. Andelseier som for egen regning har støpt garasjegulv i egen garasje/ervert andel med støpt garasjegulv i egen garasje utbetales et engangsbeløp på kr 1 500,-. Vedtektsendringen blir ny § 12-2».

- Ny siste punktum i § 5-2 nr. 2 vedtatt i generalforsamling 27.02.2020.

«I tillegg omfatter vedlikeholdet også utvendig platt og trapp, se vedtektenes punkt 12-5.

- § 12-2 «Betonggulv i garasjer» utgår i sin helhet vedtatt i generalforsamling 27.02.2020.

- Ny § 12-5 (nå 12-2) «Utvendig platt og trapp» erstatter tidligere § 12-2 vedtatt i generalforsamling 27.02.2020

Den enkelte andelseier kan bygge platt, trapp tilknyttet sin andel under følgende forutsetninger:

- (1) Størrelse, plassering og utforming for øvrig skal være iht vedtektenes vedlagte beskrivelse. Byggematerialet skal være impregnerte materialer.
- (2) Vedlikeholdsansvaret tillegges andelseier, ref vedtektenes pkt 5-1 (2).
- (3) Ved manglende vedlikehold gjelder vedtektenes øvrige bestemmelser om sanksjoner, ref vedtektenes pkt 6.
- (4) Andelseier er ansvarlig for eventuelle merkostnader påført borettslaget ved gjennomføring av dettes vedlikeholdsplikt, for eksempel demontering/montering/flytting av platt, trapp. Ved manglende dekning av disse kostnadene gjelder vedtektenes pkt 6.
- (5) Styret administrer vedtaket etter søknad fra andelseier. Søknad skal inneholde målsatte tegninger av tiltaket og dette skal inntegnes i situasjonskart. Tilstøtende andelseiere skal forevises målsatte tegninger, situasjonskart og skriftlig akseptere tiltaket før søknad fremsettes borettslagets styre.

Beskrivelse av platting og utvendig trapp mellom første- og andre etasje (beskrivelse 12-5)

Utvendig trapp mellom første- og andre etasje er en trekonstruksjon for å avhjelpe nivå forskjeller i terrenget.

Platting er en trekonstruksjon for uteareal over bakkenivå med direkte adkomst fra terreng. Platting, utvendig trapp skal ligge direkte på terreng og gjennomsnittlig byggehøyde skal ikke overstige 0,5 m. Platting skal ikke over- og/eller innebygges, inngjerdes eller på annen måte privatiseres. Trapp fra leilighet til platt og/eller trapp fra platt til terreng aksepteres.

Ved stedlig byggehøyde over 0,5 m skal det settes opp rekkverk på 1 m med utforming som sikrer mot fall, sammenstøt og klatring. Konstruksjonen skal ikke hvile på leilighetens konstruksjon eller på noen måte festes i leilighetens treverk, betong, søylefundamenter o.l. Trekonstruksjonen kan fundamenteres på enkel måte ved hjelp av f.eks. løse heller, stein, leca stein o.l. Faste fundament som f.eks. støpte fundament, jordskruer, -spyd o.l. aksepteres ikke.

Bjelkelag dimensjoneres etter Norsk trelastkontroll sine tabeller for lysåpning (spenn), fasthet, senteravstand.

- Nytt annet punktum i punkt 12-3 «Innkledning inngangsparti» vedtatt i generalforsamling 27.02.2020. Tidligere annet punktum blir tredje punktum.

«Arealet kan også benyttes som utvendig lukket bod. Størrelse, plassering og utforming skal være iht. Vedtektenes vedlagte tegninger. Utvendig bod øker og inngår i grunnlaget for beregning av andelens felleskostnader jfr. vedtektenes punkt 7-1 (1)».

- Varmepumper punkt 12-4 (1) mindre endringer vedtatt i generalforsamling 27.02.2020. Ordet inverter er overflødig og fjernes.

- Varmepumper punkt 12-4 (2) nytt tredje punktum vedtatt i generalforsamling 27.02.2020.

«Ved manglende dekning av disse kostnadene gjelder vedtektenes pkt. 6»

- Varmepumper punkt 12-4 nytt tredje punktum vedtatt i generalforsamling 27.02.2020

«Ved manglende vedlikehold gjelder vedtektenes øvrige bestemmelser om sanksjoner, ref. vedtektenes pkt. 6»

- Varmepumpe punkt 12-4 (2) andre og tredje setning bytter plass, vedtatt i generalforsamling 27.05.2020.

«Ved manglende dekning av disse kostnadene gjelder vedtektenes pkt. 6. Styret administrerer vedtaket etter søknad fra andelseier»

«Utvendig platt og trapp» erstatter tidligere § 12-2 vedtatt i generalforsamling 27.02.2020

- Ny § 12-5 «Katteluke» vedtatt i generalforsamling 06.10.2020

Den enkelte andelseier kan montere katteluke i altandør, Hegreveien – altandør fasade mot nord, Jerpevegen – altandør underetasje fasade mot sør under følgende forutsetninger:

- (1) Katteluken monteres for andelseiers regning.
- (2) Vedlikeholdsansvaret tillegges andelseier, ref. vedtektenes pkt. 5-1 (2).
- (3) Ved manglende vedlikehold gjelder vedtektenes øvrige bestemmelser om sanksjoner, ref vedtektenes pkt. 6 vedtektenes pkt. 6.

- (4) Andelseier er ansvarlig for eventuelle merkostnader katteluken påfører borettslaget ved gjennomføring av sin vedlikeholdsplikt. Ved manglende dekning av disse kostnadene gjelder vedtektenes pkt. 6.
- (5) Ved opphør av dyrehold og/eller overdragelse av andel plikter andelseier å erstatte opprinnelig altandør med ny altandør. Denne skal på opphørs-/salgstidspunktet tilfredsstille dagens standard målt opp mot opprinnelig standard uten at dette medfører standard heving. Utskiftningen skal utføres av tømmer/snekker etter gjeldende bygge standard og for andelseiers egen regning.

-Ny § 12-6 «Utvendig screens» vedtatt i generalforsamling 04.05.2022



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Jerpevegen 5
8665 MOSJØEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Merete Solvang**Oppdragsnummer:****Telefon:** 900 14 327
E-post: merete.solvang@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre