

aktiv.



Vefsnvegen 5, 8656 MOSJØEN

**Mosjøen sentrum - Innbydende
leilighet i 3 etg - Heis - Balkong
-Garasje - Dobbel**



Eiendomsmegler MNEF, Fagansvarlig

Merete Solvang

Mobil 900 14 327

E-post merete.solvang@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Helgeland

C.M. Havigs gate 27, 8656 Mosjøen. TLF. 75 17 77 70

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 2 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 362 162,-
Omkostn.: Kr 9 832,-
Total ink omk.: Kr 3 621 994,-
Felleskostn.: Kr 13 490,-
Selger: Anne Rita Nybostad
Oddny Anita Smedseng

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2006
P-rom/BRA: 76/101 m²
Tomtstr.: 5652 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 103, bnr. 1534
Andelsnr.: 16

Oppdragsnr.: 1801230063

Mosjøen sentrum - Innbydende leilighet i 3 etg - Heis - Balkong -Garasje - Dobbel

Vi har her gleden av å presentere denne praktiske og hyggelige leiligheten i attraktive Øyfellet Borettslag. Borettslaget er veldrevet og har et godt bomiljø for både yngre og eldre. Leiligheten ligger i 3. etasje med flott utsikt og med balkong. Leiligheten har gode solforhold og ikke innsyn fra øvrige beboere. Gåavstand til alt man trenger i hverdagen. Vil du bo sentralt? Da kan dette være leiligheten for deg!

SELGER HAR TEGNET DOBBELTBOLIGFORSIKRING TIL FORDEL FOR KJØPER! Snakk med megler om dette!

Merk deg dette:

- Gåavstand til alle byens fasiliteter
- Stor 3-roms leilighet med fin planløsning
- Solrik balkong
- Nydelig utsikt
- Garasjeplass
- Utebod
- Heis
- Fellesområde

Hjertelig velkommen til visning! Om dere evt ønsker visning i romjulen kontakt megler!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	17
Boligsalgsrapport	37
Egenerklæring	107
Energiattest	110
Nabolagsprofil	116
Budskjema	126

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 101kvm

P-rom 76kvm

Arealbeskrivelse

Leilighet

Bruksareal

1. etasje: 17 kvm Garasje

1. etasje: 5 kvm Bod

3. etasje: 79 kvm Vindfang, gang, bod, bad/vaskoerm, 2 soverom, stue og kjøkken + bod.

Primærrom

3. etasje: 76 kvm Vindfang, gang, bod, bad/vaskoerm, 2 soverom, stue og kjøkken.

Sekundærrom

1. etasje: 17 kvm Garasje

1. etasje: 5 kvm Bod

3. etasje: 3 kvm Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5652 m²

Tomtebeskrivelse

Byggegrunn av grus. Flat og delvis skrånende tomteareal opparbeidet med asfalterte parkeringsarealer. Utvendige vann- og avløpsledninger av plast, tilkoblet kommunale vann- og avløpssystem via private stikkledninger.

Tomtearealet er ett beregnet areal i mottatte matrikkelbrev fra kommunen. Det er avvik i tomtearealet mellom målebrev tinglyst 06.02.2007 og areal angitt i matrikkelbrev mottatt fra Vefsn kommune. Avviket i arealet skyldes grensejustering foretatt i 2010, tinglyst 22.10.2010 i dok.nr. 819586.

Fordelingsnøkkel: $147.384/3.045.576 = 0,048392816$. Sameiebrøken for seksjon nr. 2 er 2600/5170. Andel tomteareal for seksjon nr. 2 utgjør 2.842 m² og andel tomteareal for andel nr. 16 utgjør ca. 137 m².

Beliggenhet

Øyfjellet Borettslag ligger ca. 1 km. sør-øst for Mosjøen sentrum. Butikker i bygningen, ca. 200 m. til nærbutikk, ca. 500 m. til barne- og videregående skole, ca. 1,5 km. til ungdomsskole og idrettsanlegg. Nærmeste bank og busstasjon i Mosjøen sentrum, men busstopp like utenfor bygningen. God utsikt til Øyfjellet, Vefsna, Dolstadåsen, mot Mosjøen sentrum og ellers nærliggende bebyggelse.

Adkomst

Offentlig adkomst.

Bebyggelsen

Bebyggelsen på eiendommen består av et kombinert bolig og næringsbygg, seksjonert i en næringsseksjon og en boligseksjon. Boligseksjon tilhører Øyfjellet Borettslag og består av 22 leiligheter fordelt over to etasjer. Leilighetene har forskjellige størrelser, og fordeles på 8 stk. 2- roms og 14 stk. 3-roms leiligheter. Leilighetene ble første gang innflyttet i januar 2007. I tillegg ble det i 2010 oppført garasjer, boder og fellesboder for borettslaget på tomteområdet. Det foreligger ingen dokumentasjon på opprettelsen av garasjelag eller avtale mellom sameiet og borettslaget vedrørende tomtearealet garasjene r oppført på.

Barnehage/Skole/Fritid

Flere barnehager innen gåavstand.

Skolekrets

Mosjøen.

Offentlig kommunikasjon

Buss, tog og fly.

Bygningssakkyndig

Terje Luktvasli

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 27.06.2023 av Terje Luktvasli teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

3. etasje: Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad/wc/vaskerom , Gang , Vindfang og bod.

Standard

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 TG3:

Ingen anmerkinger.

Forhold som har fått TG2:

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/wc/vaskerom

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Dårlig åpning under gulvskinne for dusjveggene vil kunne medføre at vann ikke når sluken i forbindelse med lekkasje i øvrige deler av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 10 00

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

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

Strømtilkobling ved støpsel i stikkontakt. Kravet er fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak

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

Tilkobling av varmtvannsbereder via støpsel til stikkontakt har vist seg å være en dårlig sikkerhetsmessig løsning og er veldig utsatt for varmgang. Støpselet tåler ikke langvarig høy belastning. Det anbefales derfor å koble tanken fast til en egen bryter. Dette er en anbefaling og ikke et pålegg.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-tv og bredbånd kr. 545,- inkl. i husleien.

Parkering

Garasje i rekke.

Byggeår 2010.

Bygningen fundamentert som plate på mark av betong, og med ringmur av betong.

Betonggulv i hele garasjen. Yttervegger av uisolert bindingsverk, skillevegger mellom garasjene av uisolert bindingsverk ensidig kledd med gipsplater. Yttervegger utvendig kledd med liggende bordkledning. Pulttak konstruksjon pålagt profilerte stålplater.

Taktekking på garasjene av papp tekking.

Takrenner og nedløpsrør av metall. Innmontert leddport med portåpner. Åpen elektrisk installasjon i garasjen med lys og stikkontakter.

Diverse

Utvendig bod

Bygningen fundamentert som plate på mark av betong, og med ringmur av betong.

Betonggulv i hele garasjen. Yttervegger av uisolert bindingsverk, skillevegger mellom garasjene av uisolert bindingsverk ensidig kledd med gipsplater. Yttervegger utvendig kledd med liggende bordkledning. Pulttak konstruksjon pålagt profilerte stålplater.

Taktekking på garasjene av papp tekking.

Takrenner og nedløpsrør av metall. Innmontert leddport med portåpner. Åpen elektrisk installasjon i garasjen med lys og stikkontakter.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Info kommunale avgifter

Inkludert i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 64 678

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 2 327 680

Formuesverdi sekundær år
2021

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

De månedlige felleskostnadene for andel nr. 16 utgjør kr. 13.490,- og omfatter andel renter og avdrag fellesgjeld med kr. 8.149,- pr.mnd, kabel-tv og bredbånd med kr. 545-pr.mnd. og andel fellesutgifter med kr. 4.796,- pr.mnd.

Fellesutgiftene omfatter blant annet forretningsførsel, utvendig vedlikehold, snørydding, bygningsforsikring, kabel-TV, kommunale avgifter, renovasjon, strøm fellesarealer, lønn og honorarer, kontingenter, diverse utgifter og gebyrer.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 13 490

Andel Fellesgjeld

Kr 1 362 162

Andel fellesgjeld år

2023

Fellesgjeld pr. dato

02.01.2024

Kommentar fellesgjeld

Dnb Bank ASA. Refinansiering lån i Husbanken. rentestats 3,85 %.

Opprinnelig lånebeløp 30 30 000,-

Lånesaldo 01.01. kr. 29 465 909,-

Avdrag i periden kr 980 666,-

Lånesaldo 31.12.2022 kr. 28 485 244,-

Andel fellesformue

Kr 47 357

Andel fellesformue dato

31.12.2022

Borettslaget

Borettslagsnavn

Øyfjellet borettsalg

Organisasjonsnummer

990600732

Andelsnummer

16

Om borettslaget

Borettslaget er begynt nedbetaling av fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr som gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukere.

Forretningsfører

Forretningsfører

Mosjøen og Omegn Boligbyggelag;

Eierskiftegebyr

Kr 6385

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 103, bruksnummer 1534 i Vefsn kommune. Andelsnr. 16 i Øyfjellet borettslag med orgnr. 990600732

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1824/103/1534:

01.03.1968 - Dokumentnr: 603 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1824 Gnr:103 Bnr:17

07.09.1995 - Dokumentnr: 4412 - Målebrev

Overført fra: Knr:1824 Gnr:103 Bnr:44

07.09.1995 - Dokumentnr: 4413 - Målebrev

30.10.1997 - Dokumentnr: 4853 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1824 Gnr:103 Bnr:44

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1824 Gnr:103 Bnr:487

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1824 Gnr:103 Bnr:1163

05.11.1997 - Dokumentnr: 4995 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1824 Gnr:103 Bnr:2012

05.11.1997 - Dokumentnr: 4996 - Målebrev

12.02.2007 - Dokumentnr: 189920 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1824 Gnr:103 Bnr:2053

12.02.2007 - Dokumentnr: 189949 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 2570/5170

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 2600/5170

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for (definer hvilke bygninger eller bygningsdeler det gjelder)
datert 30.09.2009.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.09.2009.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser se veldagt i prospekt.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

2 250 000 (Prisantydning)

1 362 162 (Andel av fellesgjeld)

3 612 162 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

5 900 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172 (Panteattest kjøper)

480 (Tinglysingsgebyr BRL - pantedokument)

480 (Tinglysingsgebyr BRL - skjøte)

0 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

9 832 (Omkostninger totalt)

3 621 994 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 832

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Selger har tegnet og betaler Dobbeltboligforsikring fra Söderberg & Partners. Det er kjøper av denne boligen som blir dekket av forsikringen. Den dekker faste bokostnader med inntil 15 000 kroner per måned i inntil 9 måneder, dersom kjøper ikke får solgt sin gamle bolig før overtakelse av ny bolig. Se forsikringsvilkår for mer informasjon.

Boligkjøperforsikring

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

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

1.5 % av kjøpesummen dog min kr. 35.000, markedsføring kr. 9900,-, inntekt søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 500,-, opplysninger bbl 500,-, fotografering kr. 3200,-, oppgjørshonorar kr. 2500,-, tilrettelegging kr. 4900,-, opplysninger forretningsfører kr 2500,-, takst kr. 12230,-.

Oppdragsansvarlig

Merete Solvang

Eiendomsmegler MNEF, Fagansvarlig

merete.solvang@aktiv.no

Tlf: 900 14 327

Solvang & Aanes AS, C.M. Havigs gate 27
8656 Mosjøen
Tlf: 751 77 770

Salgsoppgavedato
03.01.2024





























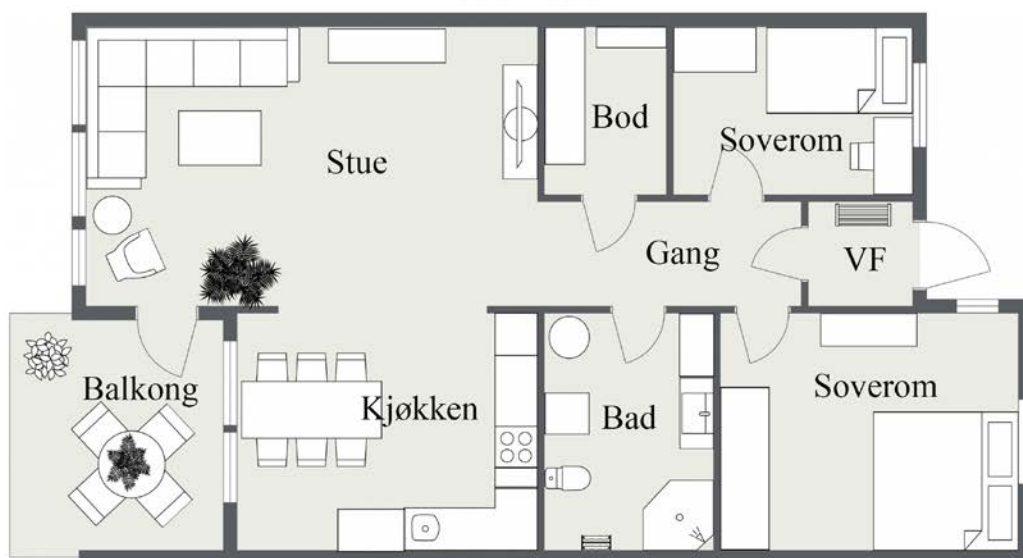








3.etg. 2D Plantegning



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



Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Vefsnvegen 5, 8656 MOSJØEN

📖 VEFSN kommune

gnr. 103, bnr. 1534

Andelsnummer 16

Markedsverdi

2 250 000

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 79 m², Garasje 17 m², Bod 5 m²



Befaringsdato: 15.06.2023

Rapportdato: 27.06.2023

Oppdragsnr.: 15150-1184

Referansenummer: JD1547

Autorisert foretak: Mosjøen og Omegn Boligbyggelag



Gyldig rapport
27.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Mosjøen og Omegn Boligbyggelag

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

Rapportansvarlig



Terje Luktavassli
Uavhengig Takstingeniør
tl@mbbl.no
900 14 764

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Normalt vedlikeholdt leilighet og med normal standard ut fra byggeår.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttervegger av bindingsverk isolert med 20 cm. mineralull. Yttervegger i uteboden av uisolert bindingsverk. Ytterveggene på leilighetene utvendig kledd med Stenex plater, innvendig kledd med gipsplater. Malte betongelementer i ytterveggene i felles trapperom. Malte trevinduer med 2-lags glass. Inngangsdør til leiligheten i malt utførelse. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Mindre bruksskade på blomsterbrett innvendig på vinduer på stue. Balkong på ca. 10 m² med utgang fra stue. Terrassedekke lagt på balkongen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Fliser på gulv på bad/wc/vaskerom og i vindfang, laminatgulv på soverommene og i boden i leiligheten, ellers parkettgulv i de øvrige rommene i leiligheten. Malte plater på gulv i uteboden. På veggene lagt fliser på bad/wc/vaskerom, ellers miljøstrie på veggene i de øvrige rommene i leiligheten. OSB-plater, gipsplater og uisolert bindingsverk i uteboden. Miljøstrie og malte plater i himlingene i leiligheten. Uisolert trebjelkelaget i himlingen i uteboden. Innvendige dører i leiligheten av formpresset MDF. Garderobeskap på begge soverommene, hylle montert på ett av soverommene, i boden i leiligheten og i vindfang. Isolert trebjelkelag mellom etasjene. Målt høydeforskjeller på 8 mm. på stue, målt over hele rommet. Leiligheten ligger i tredje etasje i bygningen og radonmålinger er derfor ikke aktuelt for denne leiligheten.

VÅTROM

Bad/wc/vaskerom

Bad/wc/vaskerom innredet i forbindelse med ferdigstillelse av leiligheten i 2006. Fliser lagt på veggene og sparklet og malt himling i rommet. Fliser lagt på gulv. Målt 34 mm. fall til sluk, målt fra topp slukrist til topp membran ved dørstokken. Plastsluk i gulv i dusjområdet, lokal fall i dusjonen. Innmontert 1 dusj med dusjvegger, 1 nedfelt servant, 1 klosett og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning i laminat utførelse med profilerte eik fronter og speilfronter på overskapene. Mekanisk avtrekk via kjøkkenventilatoren, luftespalte under døren til rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Parkett på gulv, miljøstrie på veggene og i himlingen. Kjøkkeninnredning i laminat utførelse med profilerte fronter. Fliser på veggene over benkeplatene. Kjøkkenventilator med avtrekk over tak. Det er litt oppsprekking i fuger mellom flisene, litt oppsprekking langs taklister og under gulvlister.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger av plast med fordelingsskap i vegg på bad/wc/vaskerom. Stoppekran i fordelingsskapet. Innvendige avløpsledninger av plastrør med stakepunkt i kanal på bad/wc/vaskerom. 200 l. varmtvannsbereder montert på bad/wc/vaskerom. Strømtilkobling ved støpsel i stikkontakt. Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad/wc/vaskerom via kjøkkenventilatoren. Ellers naturlig avtrekk og ventilasjon gjennom ventiler og med muligheter for åpning av dører og vinduer. Varme i gulv på bad/wc/vaskerom og i vindfang, panelovner montert på kjøkken, stue og i gang. Dørtelefonanlegg med mulighet for åpning av hovedinngangsdøren i 1. etasje. Innlagt kabel-tv og bredbånd internett i leiligheten. Sikringsfordeling med sikringsautomater montert i boden i leiligheten, 25 A hovedsikringer, 1x20 A kurs, 6x16 A kurser og 4x10 A kurser. Åpen og skjult elektrisk installasjon i leiligheten, åpen installasjon med lys og stikkontakter i uteboden. Strømtilførsel til leiligheten ved kabel fra hovedfordelingen i felles trapperom. Røykvarsler montert i gang, brannslange montert i kjøkkenbenken.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av grus. Flat og delvis skrånende tomteareal opparbeidet med asfalterte parkeringsarealer. Utvendige vann- og avløpsledninger av plast, tilkoblet kommunale vann- og avløpssystem via private stikkledninger.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	101 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	79 m ²
Totalpris	3 550 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
3. Etasje	79	76	3
Sum	79	76	3
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	17	0	17
Sum	17	0	17
Bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	5	0	5
Sum	5	0	5

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Garasje

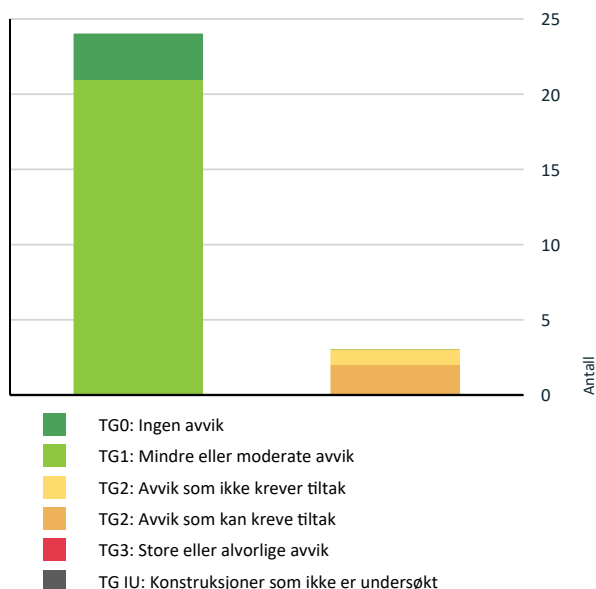
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

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

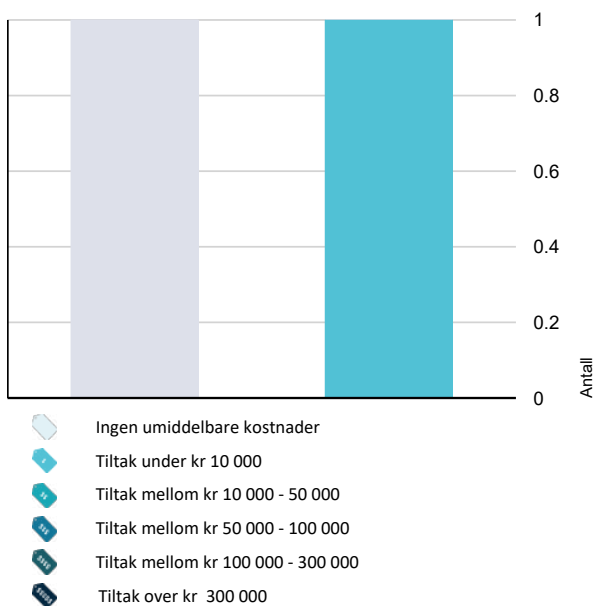
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > Overflater Gulv > Bad/wc/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Dårlig åpning under gulvskinne for dusjveggene vil kunne medføre at vann ikke når sluken i forbindelse med lekkasje i øvrige deler av våtrommet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

Strømtilkobling ved støpsel i stikkontakt. Kravet er fast tilkobling.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



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

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembranen er eldre enn 15 år.



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2006

Kommentar
Midlertidig brukstillatelse.
Ferdigattest utstedt i 2009.

Anvendelse
Andelsle

Standard
Normal standard ut fra byggeår.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt leilighet.

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk isolert med 20 cm. mineralull. Yttervegger i uteboden av uisolert bindingsverk. Ytterveggene på leilighetene utvendig kledd med Stenex plater, innvendig kledd med gipsplater. Malte betongelementer i ytterveggene i felles trapperom. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Dører

Inngangsdør til leiligheten i malt utførelse. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Mindre bruksskade på blomsterbrett innvendig på vinduer på stue. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 10 m² med utgang fra stue. Terrassedekke lagt på balkongen.



Balkong

INNENDIG

Overflater

Fliser på gulv på bad/wc/vaskerom og i vindfang, laminatgulv på soverommene og i boden i leiligheten, ellers parkettgulv i de øvrige rommene i leiligheten. Malte plater på gulv i uteboden. På veggene lagt fliser på bad/wc/vaskerom, ellers miljøstripe på veggene i de øvrige rommene i leiligheten. OSB-plater, gipsplater og uisolert bindingsverk i uteboden. Miljøstripe og malte plater i himlingene i leiligheten. Uisolert trebjelkelaget i himlingen i uteboden.

Litt oppsprekking i plateskjøter på vegger på stue, samt bruksskader på enkelte vegger etter oppheng. Mindre bruksskader på vegger på et av soverommene, mindre åpninger under gulvlister på et av soverommene og på kjøkken, oppsprekking langs taklister i enkelte rom.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolert trebjelkelag mellom etasjene. Målt høydeforskjeller på 8 mm. på stue, målt over hele rommet.

Radon

Leiligheten ligger i tredje etasje i bygningen og radonmålinger er derfor ikke aktuelt for denne leiligheten.

Innvendige dører

Innvendige dører i leiligheten av formpresset MDF.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

TG 1

Garderobeskap på begge soverommene, hylle montert på ett av soverommene, i boden i leiligheten og i vindfang.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Bad/wc/vaskerom innredet i forbindelse med ferdigstilling av leiligheten i 2006.



Bad/wc/vaskerom.

Overflater vegger og himling

TG 1

Fliser lagt på veggene og sparklet og malt himling i rommet.

Overflater Gulv

TG 2

Fliser lagt på gulv. Målt 34 mm. fall til sluk, målt fra topp slukrist til topp membran ved dørstokken.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Dårlig åpning under gulvskinne for dusjveggene vil kunne medføre at vann ikke når sluken i forbindelse med lekkasje i øvrige deler av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk i gulv i dusjområdet, lokal fall i dusjonen.



Sluk

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembranen er eldre enn 15 år.

Konsekvens/tiltak

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

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innmontert 1 dusj med dusjvegger, 1 nedfelt servant, 1 klosett og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning i laminat utførelse med profilerte eik fronter og speilfronter på overskapene.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk via kjøkkenventilatoren, luftespalte under døren til rommet.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Hulltaking foretatt i skilleveggen mellom soverom og bad/wc/vaskerommet. Fuktmåling foretatt ved hjelp av Protimeter MMS2 med pigger. Under fuktmålingen i bunnsvillen i skilleveggen ble det ikke registrert fukt.



Fuktmåling

Avtrekk

! TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk over tak.



Kjøkkenventilator.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Parkett på gulv, miljøstrie på veggene og i himlingen. Kjøkkeninnredning i laminat utførelse med profilerte fronter. Fliser på veggene over benkeplatene. Det er litt oppsprekking i fuger mellom flisene, litt oppsprekking langs taklister og under gulvlister.



Kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 1

Innvendige vannledninger av plast med fordelingsskap i vegg på bad/wc/vaskerom. Stoppekran i fordelingsskapet.



Fordelingsskap med stoppekran.

Tilstandsrapport

Avløpsrør

! TG 1

Innvendige avløpsledninger av plastrør med stakepunkt i kanal på bad/wc/vaskerom.



Stakepunkt.

Ventilasjon

! TG 1

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad/wc/vaskerom via kjøkkenventilatoren. Ellers naturlig avtrekk og ventilasjon gjennom ventiler og med muligheter for åpning av dører og vinduer.

Varmtvannstank

! TG 2

200 l. varmtvannsbereider montert på bad/wc/vaskerom. Strømtilkobling ved støpsel i stikkontakt.



Varmtvannsbereider.

Vurdering av avvik:

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

Strømtilkobling ved støpsel i stikkontakt. Kravet er fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak

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

Tilkobling av varmtvannsbereider via støpsel til stikkontakt har vist seg å være en dårlig sikkerhetsmessig løsning og er veldig utsatt for varmgang. Støpselet tåler ikke langvarig høg belastning. Det anbefales derfor å koble tanken fast til en egen bryter. Dette er en anbefaling og ikke et pålegg.

Andre installasjoner

! TG 1

Varmer i gulv på bad/wc/vaskerom og i vindfang, panelovner montert på kjøkken, stue og i gang. Dørtelefonanlegg med mulighet for åpning av hovedinngangsdøren i 1. etasje. Innlagt kabel-tv og bredbånd internett i leiligheten.

Elektrisk anlegg

! TG 1

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 foreklede 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.

Tilstandsrapport

Sikringsfordeling med sikringsautomater montert i boden i leiligheten, 25 A hovedsikringer, 1x20 A kurs, 6x16 A kurser og 4x10 A kurser. Åpen og skjult elektrisk installasjon i leiligheten, åpen installasjon med lys og stikkontakter i uteboden. Borettslaget har ett felles strømabonnement med forbruksmåling i den enkelte leilighet. Borettslaget fakturerer den enkelte leilighet etter målt forbruk. Strømtilførsel til leiligheten ved kabel fra hovedfordelingen i felles trapperom.

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

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2006 I forbindelse med innredning av leiligheten.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja I forbindelse med innredning av leiligheten i 2006.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

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

Nei



Sikringsfordeling.

Branntekniske forhold

! TG 0

Røykvarsler montert i gang, brannslange montert i kjøkkenbenken.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av grus. Bygningssdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor sameiet har vedlikeholdsansvaret.

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Terrengforhold

! TG 0

Flat og delvis skrånende tomtareal opparbeidet med asfalterte parkeringsarealer. Bygningssdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor sameiet har vedlikeholdsansvaret.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Utvendige vann- og avløpsledninger av plast, tilkoblet kommunale vann- og avløpssystem via private stikkledninger. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor sameiet har vedlikeholdsansvaret.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Parkering

Byggeår

2010

Kommentar

Etter opplysninger fra forretningsfører.

Standard

Normal standard ut fra byggeår.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygningen fundamentert som plate på mark av betong, og med ringmur av betong. Betonggulv i hele garasjen. Yttervegger av uisolert bindingsverk, skillevegger mellom garasjene av uisolert bindingsverk ensidig kledd med gipsplater. Yttervegger utvendig kledd med liggende bordkledning. Pulttak konstruksjon pålagt profilerte stålplater. Taktekking på garasjene av papp tekking. Takrenner og nedløpsrør av metall. Innmontert leddport med portåpner. Åpen elektrisk installasjon i garasjen med lys og stikkontakter.

Litt oppsmuldring i betonggulvet i garasjen.

Bod

**Anvendelse**

Lager

Byggeår

2010

Kommentar

Etter opplysninger fra forretningsfører.

Standard

Normal standard ut fra byggeår.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygningen består av 4 boder med felles gang. Bygningen fundamentert som plate på mark av betong, og med ringmur av betong. Betonggulv i hele boden. Yttervegger av uisolert bindingsverk, skillevegger mellom garasjene av uisolert bindingsverk kledd med panel. Yttervegger utvendig kledd med liggende bordkledning. Pulttak konstruksjon pålagt profilerte stålplater. Taktekking på garasjene av papp tekking. Takrenner og nedløpsrør av metall. Innmontert fyllingsdør som inngangsdør til boden. Hyller montert i boden. Åpen elektrisk installasjon i garasjen med felles lys for flere boder.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

79 m²/76 m²

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

Andre bygg: Garasje, Bod

Bruksareal andre bygg: 22 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 250 000

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 3 550 000

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

3 550 000

Tillegg for andel fellesformue	+	47 357
--------------------------------	---	--------

Frادrag for andel felles gjeld	-	1 372 258
--------------------------------	---	-----------

Konklusjon markedsverdi

2 250 000

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	FELLESJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vefsnvegen 5 ,8656 MOSJØEN 78 m² 2006 2 sov		1 950 000	2 400 000	1 296 309	3 696 309	47 389
2 Innervollan 19 D ,8657 MOSJØEN 126 m² 1971 4 sov	22-06-2023	2 700 000	2 850 000	404 277	3 254 277	25 828
3 Innervollan 19 A ,8657 MOSJØEN 119 m² 1972 3 sov	08-06-2023	2 500 000	2 300 000	404 277	2 704 277	22 725
4 Heming Unges veg 4C ,8661 MOSJØEN 114 m² 1976 3 sov	24-02-2022	2 700 000	2 550 000	0	2 550 000	22 368
5 Vefsnvegen 4 ,8661 MOSJØEN 134 m² 1963 3 sov	31-05-2022	2 150 000	2 150 000	710 712	2 860 712	21 349
6 Vefsnvegen 10 ,8661 MOSJØEN 139 m² 1963 2 sov	22-09-2020	2 200 000	2 200 000	325 462	2 525 462	18 169
7 Heming Unges veg 8A ,8661 MOSJØEN 142 m² 1968 3 sov	07-06-2021	2 400 000	2 200 000	262 241	2 462 241	17 340

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	143 868
Vedlikeholdskostnader stipulert.	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	154 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 350 000
Tillegg for terrasse, andel heis og andel fellesarealer (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 950 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	140 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 120 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	450 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
3. Etasje	79	76	3	Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad/wc/vaskerom , Gang , Vindfang	Bod
Sum	79	76	3		

Kommentar

I tillegg en utebod på ca. 3,5 m² i garasjeanlegget.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	17	0	17		Garasje
Sum	17	0	17		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	5	0	5		Bod
Sum	5	0	5		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.6.2023	Terje Luktvassli	Takstingeniør
	Oddny Smedseng	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSEN	103	1534		0	5652.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vefsnvegen 5

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver for seksjon nr. 2: Øyfjellet
Borettslag

Kommentar

Tomtearealet er ett beregnet areal i mottatte matrikkelbrev fra kommunen. Det er avvik i tomtearealet mellom målebrev tinglyst 06.02.2007 og areal angitt i matrikkelbrev mottatt fra Vefsn kommune. Avviket i arealet skyldes grensejustering foretatt i 2010, tinglyst 22.10.2010 i dok.nr. 819586.

Fordelingsnøkkel: $147.384/3.045.576 = 0,048392816$. Sameiebrøken for seksjon nr. 2 er 2600/5170. Andel tomteareal for seksjon nr. 2 utgjør 2.842 m² og andel tomteareal for andel nr. 16 utgjør ca. 137 m².

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0305/ØYFJELLET BORETTSLAG	990600732	H0305	Mosjøen og Omegn Boligbyggelag	Selvåg Algunda

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
16	5 000 09.10.2006	365 000 09.10.2006	47 357 31.12.2022	1 372 258 23.06.2023

Kommentar

Opprinnelig innskudd fra stiftelsesår i 2006. Andel fellesgjeld er angitt ajour pr. 23.06.2023 og andel formue pr. 31.12.2022. Andel fellesgjeld pr. 31.12.2022 var kr. 1.378.515,-. Felleskostnader: De månedlige felleskostnadene for andel nr. 16 utgjør kr. 11.989,- og omfatter andel renter og avdrag fellesgjeld med kr. 7.041,- pr.mnd, kabel-tv og bredbånd med kr. 496,- pr.mnd. og andel fellesutgifter med kr. 4.452,- pr.mnd. Fellesutgiftene omfatter blant annet forretningsførsel, utvendig vedlikehold, snørydding, bygningsforsikring, kabel-TV, kommunale avgifter, renovasjon, strøm fellesarealer, lønn og honorarer, kontingenter, diverse utgifter og gebyrer.

Årsregnskap

Regnskapsår	2022	Samlet aksjekapital:	110 000
Omløpsmidler:	1 210 681	Samlet innskuddskapital:	7 499 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 28 485 244
Disponible midler:	1 026 693	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	35 984 244

Kommentar

Årsregnskapet for 2022 underskrevet av borettslagets styre 15.02.2023 og godkjent av lagets generalforsamling 06.06.2023.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Øyfjellet Borettslag ligger ca. 1 km. sør-øst for Mosjøen sentrum. Butikker i bygningen, ca. 200 m. til nærbutikk, ca. 500 m. til barne- og videregående skole, ca. 1,5 km. til ungdomsskole og idrettsanlegg. Nærmeste bank og busstasjon i Mosjøen sentrum, men busstopp like utenfor bygningen. God utsikt til Øyfjellet, Vefsna, Dolstadåsen, mot Mosjøen sentrum og ellers nærliggende bebyggelse.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område med formål bolig, forretning og kontor. Reguleringsplan Mosjøen sentrum - søndre del datert 08.10.2010.

Om tomten

Flat og delvis skrånende tomteareal opparbeidet med asfalterte parkeringsarealer.

Tinglyste/andre forhold

Ingen servitutter registrert på andel nr. 11 i følge ubekreftet utskrift av grunnboken ajour pr. 04.05.2023.

På gnr. 103 bnr.1534 snr. 2 er det tinglyst en rekke servitutter. Bestemmelser om adkomstrett for gnr. 103 bnr. 2012 tinglyst 08.12.1997 i dok.nr. 5498. Erklæring/avtale om rett til parkeringsplasser med flere bestemmelser tinglyst 11.02.2005 i dok.nr. 544. Utskifting tinglyst 15.03.1940 i dok.nr. 234 og tinglyst 12.01.1942 i dok.nr. 42. Erklæring/avtale med bestemmelser om trafokiosk tinglyst 19.05.2005 i dok.nr. 1769.

Konsesjonsplikt

Ingen konsesjonsplikt.

Forkjøpsrett

Ved salg har andelshavere i Øyfjellet Borettslag og medlemmer i Mosjøen og Omegn Boligbyggelag forkjøpsrett.

Bebyggelsen

Bebyggelsen på eiendommen består av et kombinert bolig og næringsbygg, seksjonert i en næringsseksjon og en boligseksjon. Boligseksjon tilhører Øyfjellet Borettslag og består av 22 leiligheter fordelt over to etasjer. Leilighetene har forskjellige størrelser, og fordeles på 8 stk. 2-roms og 14 stk. 3-roms leiligheter. Leilighetene ble første gang innflyttet i januar 2007. I tillegg ble det i 2010 oppført garasjer, boder og fellesboder for borettslaget på tomteområdet. Det foreligger ingen dokumentasjon på opprettelsen av garasjelag eller avtale mellom sameiet og borettslaget vedrørende tomtearealet garasjene er oppført på.

Skattetakst og formuesverdi

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 500 000	2005

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP568674	Fullverdi		
Kommentar Forsikringspremien inngår i de månedlige felleskostnadene.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.06.2023	Mottatt fra fullmektig.	Gjennomgått	3	Ja
Ordregrunnlag	23.06.2023		Gjennomgått	1	Nei
Rekvirent	15.06.2023		Ikke gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift	15.06.2023	Ubekreftet utskrift av grunnboken for gnr. 103 bnr. 1534 snr. 2 og andel nr. 16.	Gjennomgått	3	Nei
Kvitt. fellesutgifter	23.06.2023	Mottatt fra forretningsførereren.	Gjennomgått	2	Nei
Forsikringsavtale	23.06.2023	Mottatt fra forretningsførereren.	Gjennomgått	2	Nei
Vedtekter	09.10.2006	Mottatt fra forretningsførereren.	Gjennomgått	8	Ja
Forretningsfører	23.06.2023	Mottatt fra forretningsførereren.	Gjennomgått	2	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	13.12.2006	Mottatt fra forretningsførereren.	Gjennomgått	2	Ja
Reguleringsplaner	08.10.2010	Mottatt fra forretningsførereren. Innhentet fra Vefsn kommune.	Gjennomgått	9	Ja
Tegninger	27.06.2023	Mottatt fra forretningsførereren.	Gjennomgått	3	Ja
Årsregnskap	15.02.2023	Mottatt fra forretningsførereren.	Gjennomgått	8	Ja
Matrikelbrev	22.06.2017	Mottatt fra forretningsførereren.	Gjennomgått	12	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/JD1547>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Helgeland	
Oppdragsnr.	
1801230063	
Selger 1 navn	
Anne Rita Nybostad	
Gateadresse	
Vefsnvegen 5	
Poststed	Postnr
MOSJØEN	8656
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	
Algunda Selvåg	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Algunda Selvåg	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1801230063

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Rita Nybostad	f3bc071def7f0c1d2fd3cff278 3a1b2bf5399c1e	27.06.2023 12:28:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1801230063

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

VEDTEKTER

for ØYFJELLET BORETTSLAG org nr 990 600 732

tilknyttet
Mosjøen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøte den 9. oktober 2006. Vedtektene trådte i kraft fra samme dato.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Øyfjellet Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Vefsn kommune og har forretningskontor i Vefsn kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Mosjøen og Omegn boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5 000,-
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) 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) Utgår.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

100-1000311

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer og tre varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

18.11.13 6

ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

7

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddrekning.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



VEFSN KOMMUNE

Areal og byggesak

Vår dato:
13.12.2006
Deres dato:
06.12.2006

Vår referanse:
05/1870-50
Deres referanse:

Arkivkode:
GNR 103/1534

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

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

Plan Prosjekt Eiendom AS
Torget 8

6440 ELNESVÅGEN

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 99

Rammetillatelse er gitt 11.01.06 og igangsettingstillatelse er gitt 19.06.06. Anmodning om brukstillatelse er mottatt her 07.12.2006.

Gjelder	: Påbygg/forretning/boligblokk på 4 etasjer
Byggested	: Vefsnvegen 3-5, Gnr.: 103/1534
Tiltakshaver	: Nordvestlandet Eiendom AS
Ansvarlig søker	: Plan Prosjekt Eiendom AS

Ansvarsforhold:

Arkitektkompaniet AS,
Betongpartner AS,
Flataker VVS AS,
Norconsult as,

Nordland Teknisk Mosjøen AS,
Plan Prosjekt Eiendom AS,
Rauma Element AS,

Under forutsetning av at arbeidene er utført i henhold til tillatelse og plan- og bygningsloven med underliggende regelverk gis det i henhold til plan- og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for

☒ Hele bygget

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

1. Lekeplass som beskrevet i reguleringsbestemmelsenes § 1 punkt h., må være ferdig opparbeidet.
2. Pågående tilsyn med hensyn til den branntekniske prosjektering må være lukket.

Frist for utføring av gjenværende arbeider settes til: 15.10.2008. (oppgitt av ansvarlig søker).

Med hilsen

Areal og byggesak


Svein Davidsen
bygningssjef


Gunnar Valla

Kopi: Nordvestlandet Eiendom AS, Knut Siemsgate 3, 6509 KRISTIANSUND N

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

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

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





VEFSN KOMMUNE

Plan og utvikling

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

Vår dato:
30.09.2009

Vår referanse:
05/1870-64

Arkivkode:
GNR 103/1534

Deres dato:
08.09.2009

Deres referanse:

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

Nordvestlandet Eiendom AS
Knut Siems gt. 3

8509 Kristiansund N

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

Rammetillatelse er gitt 11.01.06. og igangsettingstillatelse er gitt 19.06.06.

Gjelder	: Påbygg/Boligblokk på 4 etasjer
Byggested	: Vefsnvegen 3-5, Gnr.: 103/1534
Tiltakshaver	: Nordvestlandet Eiendom AS
Ansvarlig søker	: Plan Prosjekt Eiendom AS

Ansvarsforhold:

Arkitektkompaniet AS,
Betongpartner AS,
Flataker VVS AS,
Norconsult as,
Nordland Teknikk Mosjøen AS,
Plan Prosjekt Eiendom AS,
Rauma Element AS,

Bekreftelse på opparbeidet lekeplass er mottatt her 08.09.2009.

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

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

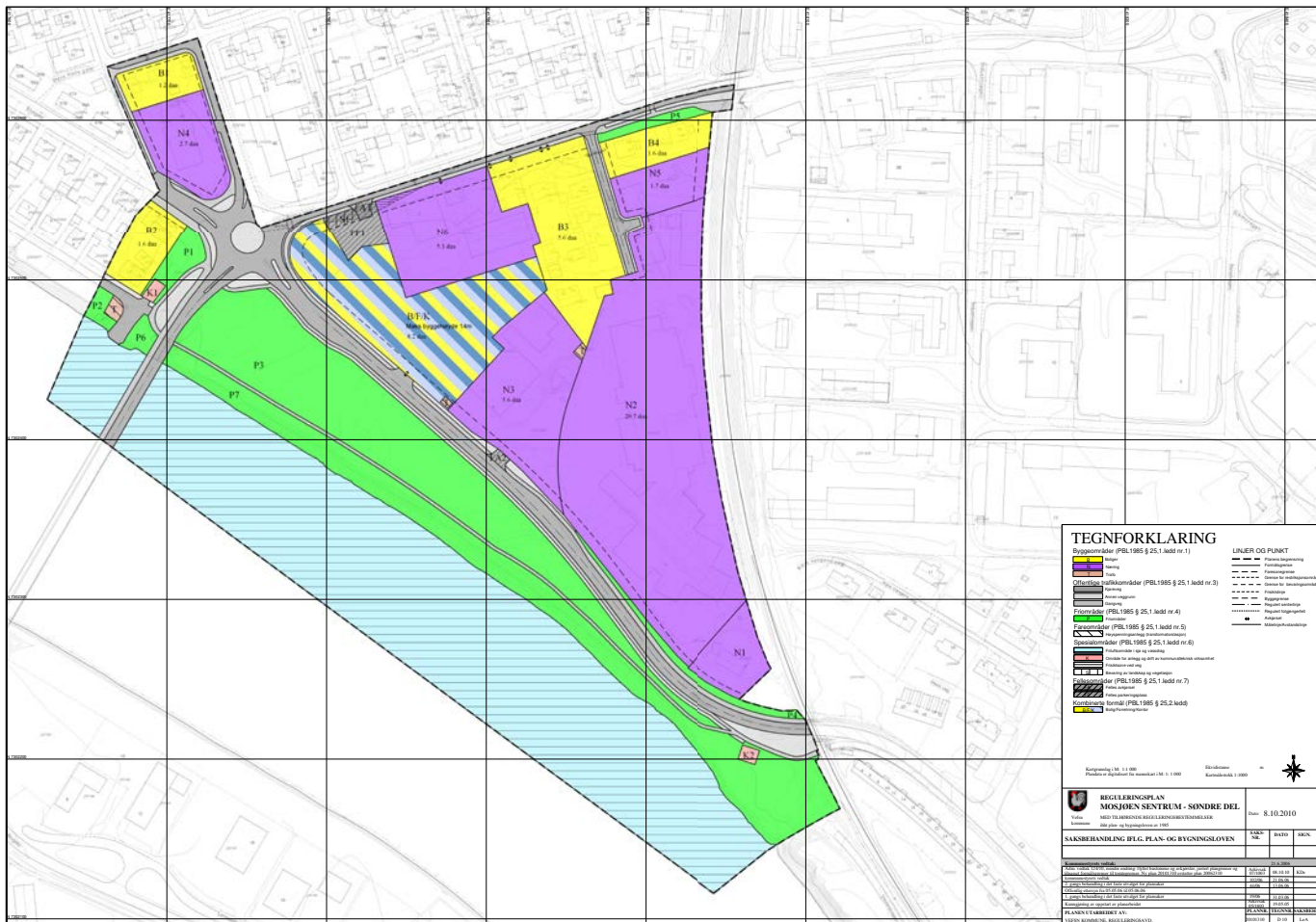
Med hilsen
Areal og byggesak

Gunnar Valla (e.f.)

Kopi: Plan Prosjekt Eiendom AS, Torget 8, 6440 ELNESVÅGEN

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

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



TEGNFORKLARING

Byggeområder (PBL 1985 § 25.1 ledd nr 1)

Byggeområder (PBL 1985 § 25.1 ledd nr 2)

Byggeområder (PBL 1985 § 25.1 ledd nr 3)

Byggeområder (PBL 1985 § 25.1 ledd nr 4)

Byggeområder (PBL 1985 § 25.1 ledd nr 5)

Byggeområder (PBL 1985 § 25.1 ledd nr 6)

Byggeområder (PBL 1985 § 25.1 ledd nr 7)

Byggeområder (PBL 1985 § 25.2 ledd)

Byggeområder (PBL 1985 § 25.2 ledd)

LINJER OG PUNKT

Planens begrensning

Planens begrensning

Planens begrensning

Planens begrensning

Planens begrensning

Planens begrensning

Planens begrensning

Planens begrensning

Kartprosjekt 1:10 000

Kartprosjekt 1:10 000

Kartprosjekt 1:10 000

Kartprosjekt 1:10 000

Kartprosjekt 1:10 000

Kartprosjekt 1:10 000

Kartprosjekt 1:10 000

Kartprosjekt 1:10 000

Reguleringsbestemmelser for

MOSJØEN SENTRUM SØNDRE DEL

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på tegn. nr. D 10.

Området er regulert til følgende formål:

- Byggeområder; bolig (B), næring (N) som inkluderer forretning, industri og kontor, trafo (T)
- Trafikkområder; kjøreveg, annen veggrunn, gangveg
- Friområder (P)
- Fareområder; trafostasjon
- Spesialområder; Friluftsområde i sjø og vassdrag, kommunaltekniske anlegg (K), frisiktsone ved veg, Bevaring av landskap og vegetasjon (S)
- Fellesområder; felles avkjørsel (FA), felles parkeringsplass (FP)
- Kombinert formål: bolig/forretning/kontor (B/F/K)

§ 1 - Fellesbestemmelser

- a) Ved behandling av byggemeldinger skal kommunen, se til at bebyggelsen får en estetisk tilfredsstillende utforming. Bygninger i samme byggeflukt eller gruppe skal ha et harmonisk, helhetlig preg.

Således skal kommunen påse at nybygg, tilbygg og eventuelle påbygg tilpasses den eksisterende bygningssmasse i dimensjon, form og materialbruk, slik plan- og bygningslovens § 74 viser.

For å styrke kommunens vurderingsgrunnlag, må tiltakshaver sende med perspektivtegninger eller fotomanipulasjon som også tar med omkringliggende bebyggelse. Situasjonsplanen skal også inneholde gesimshøyder på nabobebyggelsen.

Utvendige farger skal godkjennes av kommunen.

- b) Den ubebygde delen av tomta, som ikke benyttes til parkering eller trafikkareal, opparbeides som grøntareal med eventuell beplantning.
- c) Eksisterende trær i planområdet skal bevares. Dersom trær likevel må felles, skal de erstattes med nye.
- d) Inngjerding av tomtene må anmeldes til kommunen, som skal godkjenne gjerdenes høyder, materialer og farger.
- e) Ved byggemelding skal det legges fram situasjonsplan som viser planlagte nybygg/tilbygg, adkomst til gate, internt trafikkareal og parkeringsplasser samt behandling av den ubebygde delen av tomta (belegg, tilsåing, beplantning).
- f) Dersom nybygg innafor planområdet skaper behov for nye nettstasjoner, skal disse plasseres i bygningene.
- g) På området skal det avsettes areal og opparbeides nærlekeplass for barn i tråd med behov og gjeldende lov og forskrift.

Nærlekeplass/sandkasseplass skal anlegges for hver boliggate, sekkegate, husgruppe o.l. Det skal være minst 1 slik lekeplass for hver 20. bolig/leilighet. Ingen bolig/leilighet skal ha større avstand fra nærmeste slik plass enn 50 meter, og det skal være synskontakt mellom boligene og lekeplassen. Plassen skal være fra 50 til 200 m² og gi plass til blant annet sandkasse, bord og benker for barn og voksne. Det bør også finnes et flatt område med fast dekke egnet for sykling med trehjulssykkel.

Lekeplass skal ferdigstilles senest samtidig med ferdigstillelse av boligene på planområdet. Lekeplassene skal minimum oppfylle de rikspolitiske retningslinjenes krav til sol, orientering, støyskjerming m.m.

For boliger som bygges over eksisterende næringsdel, Vefsnvegen 3-5, innenfor planområdets sørvestlige del gjelder følgende bestemmelser:

Det skal samtidig med ferdigstillelse av boligene opparbeides nærlekeplass mellom boligene på taket av eksisterende næringsbygg i Vefsnvegen 3-5. Nærlekeplassen skal min. være ca. 140m² og vil da dekke behovet for inntil 22 boenheter. Nærlekeplassen skal være skjermet fra støy i forhold til de rikspolitiske retningslinjene.

h) I det nord-østre hjørnet av område regulert til B/F/K, skal det anlegges lekeplass på min 300 m². Lekeplassen skal ha minimum 13 m bredde for å kunne anvendes til eksempelvis ballplass. Lekeplassen skal kunne brukes av beboerne innenfor område B/F/K og i tillegg av beboere i det tilgrensende boligområdet. Plassen skal ferdigstilles senest samtidig med ferdigstillelse av de første boligene innenfor område B/F/K. Lekeplassene skal minimum oppfylle de rikspolitiske retningslinjenes krav til sol, orientering, støyskjerming m.m.

For å begrense det totale antall boenheter og sikre tilstrekkelig gode uteoppholdsarealer innenfor planområdet fastsettes det et krav til minimum 25m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Balkonger og terrasser skal iberegnes dette uteoppholdsarealet.

i) Støyfaglig utredning, iht Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442), skal foreligge sammen med planforslag.

Felles uteoppholdsarealer innenfor planområdet skal oppfylle Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442).

Ved byggemelding av bygninger med støyfølsomt bruksformål i vurderingssonen, skal det fremlegges støyfaglig utredning samtidig med byggemelding. Utredningen skal beskrive anbefalte tiltak for ivaretagelse av private uteplasser med tilfredsstillende støyforhold.

Alle boligene innefor planområdet skal i tillegg til privat uteplass ha tilgang til uteoppholdsarealer hvor grenseverdien for støynivå skal være ivaretatt. Tilgangen til uteoppholdsareal skal medtas som en del av vurderingen av omfanget på evt. tiltak på den enkelte boligs private uteplass.

Grenseverdier for innendørs støynivå skal være tilfredsstillende med de krav til luftskifte / ventilasjon som følger av teknisk forskrift.

§ 2 - Byggeområde for næringsvirksomhet (N)

- a) Næringsområdene skal nyttes til bebyggelse for næringsvirksomhet, herunder
- Forretning
 - Kontor

- Annen næringsvirksomhet som ikke er til sjenanse for omgivelsene

- b) Påbygg skal utføres i samsvar med det eksisterende bygg som skal påbygges. Nybygg vurderes ut i fra samsvar med omgivelsene når det gjelder materialvalg, høyde, takutforming og farger. Se for øvrig § 1.
- c) Utelagring tillates ikke. Vefsn kommune kan etter søknad likevel tillate utelagring. Vilkår for evt. tillatelse vil være lagring av nødvendig ikke-organisk materiale på ett eller et begrenset antall definerte plasser innenfor eiendommen.
- d) Hver virksomhet skal på egen grunn ha plass for på- og avlesning nødvendig for eiendommens bruk, etter kommunens skjønn.
- e) Utnyttingsgraden, definert som bygningens grunnflate i prosent av tomtearealet, skal ikke overstige 60 %.
- f) Næringsområdene skal nyttes til bebyggelse for næringsvirksomhet. På grunn av bolignær beliggenhet og nærhet til næringsmiddelindustri, vil etablering av næringsvirksomhet som bidrar til sjenerende utslipp eller støy bli vurdert strengt.
- g) I området N1 og N2 tillates ikke næringsvirksomhet som kan forårsake ulempe for evt. produksjonsvirksomhet i området.
- h) I området N1 tillates boligformål i en periode fram til realisering av næringsvirksomhet.
- i) I området N5 er byggegrensen lagt i formålsgrensen. Byggehøyden i N5 kan være inntil 9,0 m.

§ 3 - Byggeområde for boligbebyggelse (B)

- a) Bebyggelsen skal ha skråtak med takvinkel mellom 22⁰ og 40⁰.
- b) På egen tomt er det ikke tillatt å oppføre garasjer for, eller anlegge oppstillingsplasser for lastebiler, anleggsmaskiner tyngre tilhengere eller liknende.
- c) I den utstrekning det etter kommunens skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan det tillates at enkelttomter eller deler av enkelttomt/bolig benyttes til mindre servicetiltak som frisørsalong, mindre forretning, mindre kontor o.l.
- d) For område B4 gjelder følgende bestemmelser:
 - Område reguleres til Byggeområde – omsorgsboliger
 - U-grad settes til 30 % BYA. Innenfor område skal det dekke areal til uteopphold og parkering iht vedtekt
 - Maksimal gesimshøyde: 3 meter
 - Takvinkel mellom 22 og 30 °

§ 4 - Byggeområde for kombinert formål (B/F/K)

- a) områdene skal nyttes til bebyggelse for ulike formål, herunder
 - Forretning
 - Kontor
 - Bolig
 - Annen næringsvirksomhet som ikke er til sjenanse for omgivelsene

1. etasje og underetasje i eksisterende næringsdel, Vefsnvegen 3-5, på planområdets sørvestlige del, og 1. etasje i øvrige bygninger på resten av reguleringsområdet, skal benyttes til forretning, kontor eller næringsvirksomhet, parkeringsareal, teknisk rom.

b) Påbygg skal utføres i samsvar med det eksisterende bygg som skal påbygges. Nybygg vurderes ut i fra samsvar med omgivelsene når det gjelder materialvalg, høyde, takutforming og farger. Se for øvrig § 1.

c) Utelagring tillates ikke. Vefsn kommune kan etter søknad likevel tillate utelagring. Vilkår for evt. tillatelse vil være lagring av nødvendig ikke-organisk materiale på ett eller et begrenset antall definerte plasser innenfor eiendommen.

d) Hver virksomhet skal ha plass for på- og avlesning nødvendig for eiendommens bruk, etter kommunens skjønn.

e) Utnyttingsgraden, definert som bygningens grunnflate i prosent av tomtearealet, skal ikke overstige 60 %. (BYA)

f) Området skal kunne nyttes til bebyggelse for næringsvirksomhet. På grunn av nær beliggenhet til boliger og næringsmiddelindustri, vil etablering av næringsvirksomhet som bidrar til sjenerende utslipp eller støy bli vurdert strengt.

g) På området skal det kunne settes opp garasjer /carporter som dekker behovet til leilighetene på området.

h) På området kan oppføres bebyggelse med max byggehøyde = 14,0m. For avgrensede bygningsdeler som heis, ventilasjonsoppbygg o.l kan gesimshøyden overskrides.

§ 5 - Trafikkområder

a) Vegskjerming, fyllinger, snøopplag og rabatter skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte.

§ 6 – Friområder (P)

a) Områdene P1, P2, P3, P6 & og P7 skal opparbeides og benyttes som park.

b) Område P3 og P7 skal opparbeides med gangveg og parkmøblering. Her tillates også opparbeiding av

- deler av parken til lek og ballspill
- gangsti til Vefsna
- elvebaserte aktiviteter til allmenn benyttelse

Under opparbeidelse av gangsti til Vefsna og tiltak i elvekanten, skal det tas hensyn til bevegelseshemmede.

c) Området P4 skal fungere som leskjerm med busker og trær mellom Vefsnvegen og næringsarealene N1, N2, og N3.

d) Område P5 skal fungere som leskjerm med busker og trær mellom Mathias Bruns gate og

boligområde B4.

§ 7 – Fellesområder (FA og FP)

- a) Område FP1 skal benyttes som parkeringsplass for eiendommene gnr/bnr 103/33 og gnr 103/1534.
- b) Område FA1 skal benyttes som avkjørsel for eiendommene gnr/bnr 103/2012 og gnr 103/1534.
- c) Område FA2 skal benyttes som avkjørsel for alle eiendommene i områdene N1, N2 og N3.

§ 8 - Spesialområder

Kommunalteknisk anlegg (K)

- a) På områdene K1 og K2 oppføres bygning for kommunalteknisk anlegg - pumpestasjon. Det skal tas estetiske og arkitektoniske hensyn ved utforming av pumpestasjonene.

K1 skal plasseres i byggegrense mot Parkveien. Eksisterende trerekke mot gang- og sykkelvegen skal bevares.

Ubebygde deler av tomt skal opparbeides og beplantes.

- b) Bevaring av landskap og vegetasjon (S1) /frisisiktsone ved veg
Eksisterende trær (4 stk) skal bevares. Dersom trær fjernes skal dette erstattes med nytt tre av samme type, på samme sted. Innenfor frisisiktsonen skal det ikke være vegetasjon eller annen innretning høyere enn 0.5 meter. Trær som står i siktrekanten må være oppstammet slik at de ikke kommer i konflikt med siktelinjen.

§ 9 – Fareområder

- a) Det kan bygges frittliggende trafo på areal regulert til fareområde – trafo. Trafo i Parkvegen skal ikke bygges på en slik måte at den stenger adkomsten til naustet som ligger mellom Vefsna og trafoen.
- b) På området regulert til fareområde – trafo i Vefsnvegen, skal det kunne settes opp transformatorboks for forsyning av bygg i området.

Stadfestet av Fylkesmannen i Nordland, Bodø, den 2.desember 1986
sist revidert 8.10.2010, arkivsak 07/1003



VEFSN KOMMUNE

Plan og utvikling

Saksbehandler: Karin Devold, Tlf. 75 10 18 15

Epost: post@vefsn.kommune.no

Vår dato:

08.10.2010

Deres dato:

Vår referanse:

07/1003-6

Deres referanse:

Arkivkode:

REGU L12

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

FG Eiendom
v/Tore Larsen
Storgata 41
6508 Kristiansund

PLANVEDTAK – MATHIAS BRUNSGT/VEFSNVEGEN, MOSJØEN

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

Administrativt vedtak nr: 124/10.

I hht. Plan- og bygningsloven av 2008 § 12 – 12, § 12-14 vedtas mindre endring av reguleringsplan for Mosjøen sentrum – søndre del, planident 20062310, datert 16.03.06.

Endringene er innarbeidet i plankart, tegnforklaring og reguleringsbestemmelser ihht Plan og bygningsloven av 1985.

Planen har fått ny planident: 1824-20101310.

Tegningsnummer er D 10, som før.

Ny revisjonsdato på plankart og reguleringsbestemmelser er 8.10.2010

Formålet med reguleringsendringen er å flytting av avkjørsler og busslomme.

Bakgrunn

Avkjørsel og busslomme i Vefsnvegen:

I forbindelse med byggesøknad for ombygging av tidligere NNS i Vefsnvegen, søkte Meieriskogen næringspark AS også om endring av reguleringsplan for flytting av avkjørsel og busslomme i tilknytning til områdene N2 og N3

Avkjørsel fra Mathias Bruns gate:

Tidligere var det avkjørsler fra Mathias Bruns gate både til Felleskjøpet og til eiendommen i Vefsnvegen 3-5. I forbindelse med ombygging av Vefsnvegen 3-5 og stenging av avkjørselen nærmest rundkjøringa, ble det regulert inn en felles avkjørsel for disse to eiendommene.

Denne avkjørselen viste seg vanskelig å etablere uten å skape vansker for brukerne. FG Prosjekt AS søkte derfor om reguleringsendring samtidig som de bygde ny avkjørsel her i 2007. Avkjørselen ble i følge FG Prosjekt AS bygd i samråd med Statens vegvesen og Vefsn kommune v/Teknisk drift. Reguleringsendringen er ikke blitt gjennomført.

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

Postadr: Postboks 560, 8651 MOSJØEN
Besøksadr: Rådhuset

Kommunenr: 1824

Org.nr: 844824122

Bankgiro: 4530 05 00963

Webadr:

www.vefsn.kommune.no

www.mosjoenby.com

Høring

Forslag til reguleringsendring har vært på høring hos berørte grunneiere, Statens vegvesen, SB Nordlandsbuss og kommunen v/Teknisk drift.

Vi har mottatt uttalelse fra Statens vegvesen, som ikke har noen merknader til endringsforslaget.

Vurdering

Avkjørsel og busslomme i Vefsnvegen:

Omsøkte flytting avkjørsel og busslomme er allerede utført. I planendringen er avkjørselen og busslommen nå regulert der de er bygd. Busslommen er utformet i henhold til Statens vegvesens håndbok 017. Dette gir et avvik i henhold til bygd busslomme.

Avkjørsel fra Mathias Bruns gate:

Ny avkjørsel er nå regulert slik den er bygd.

Andre endringer:

I forbindelse med kommunens arbeid i å digitalisere våre reguleringsplaner er også følgende endringer innarbeidet i ny plan for Mosjøen sentrum – søndre del:

- Planen er utvidet mot nord, slik at deler av Mathias Bruns gate nå vil inngå i denne planen. Arealet var tidligere del av reguleringsplan for *Mathias Bruns gate med tiliggende arealer*. Vi velger å endre plangrensen for å synliggjøre alle avkjørsler i de respektive planene.
- I gjeldende plan er det symbol for planlagt bygg på "prix-bygget" og symbol for bygg som er planlagt revet på meieribygget. Da planlagt bygg er oppført og planlagt revet bygg er revet, fjerner vi nå disse symbolene.
- Formålsgrensen mellom trafikkareal og byggeområde B2 i Elvegata, er justert slik at den sammenfaller med ny tomtegrense.
- Reguleringsformålet i Vefsn er endret fra friområde i sjø og vassdrag til friluftsområde i sjø og vassdrag. Dette gjøres for at vannarealene i Skjerva og Vefsn skal ha samme reguleringsformål i alle reguleringsplaner som berører disse elvene.
- Formålsgrenser mellom B1, N4 og tilstøtende offentlige trafikkområder er justert, i tråd med opprinnelig plan og nytt digitalt grunnkart.

Det er foretatt redaksjonelle tilpasninger av reguleringsbestemmelsene, slik at de er i tråd med nytt plankart. Dette gjelder blant annet navnsetting av formålene og bruk av fellesområdene.

1. juli 2009 trådte plandelen av ny plan- og bygningslov i kraft. Ny planlov har andre definisjoner av reguleringsformål. Dersom disse nye definisjonene legges til grunn ved endring av eksisterende reguleringsplaner, kan planene ikke vedtas som mindre endring. Ny plan med tegnforklaring og reguleringsbestemmelser er derfor fremstilt etter gammel plan- og bygningslov.

Konklusjon:

Endringene som er innarbeidet i ny digital plan for Mosjøen Sentrum – søndre del anses som mindre endringer av gjeldende reguleringsplan og vedtas på delegert myndighet.

Administrative bestemmelser

- Vedtaket kan påklages, og klagen sendes Vefsn kommune innen 3 uker etter mottak av dette brev, se vedlegg.

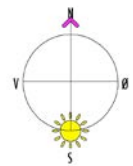
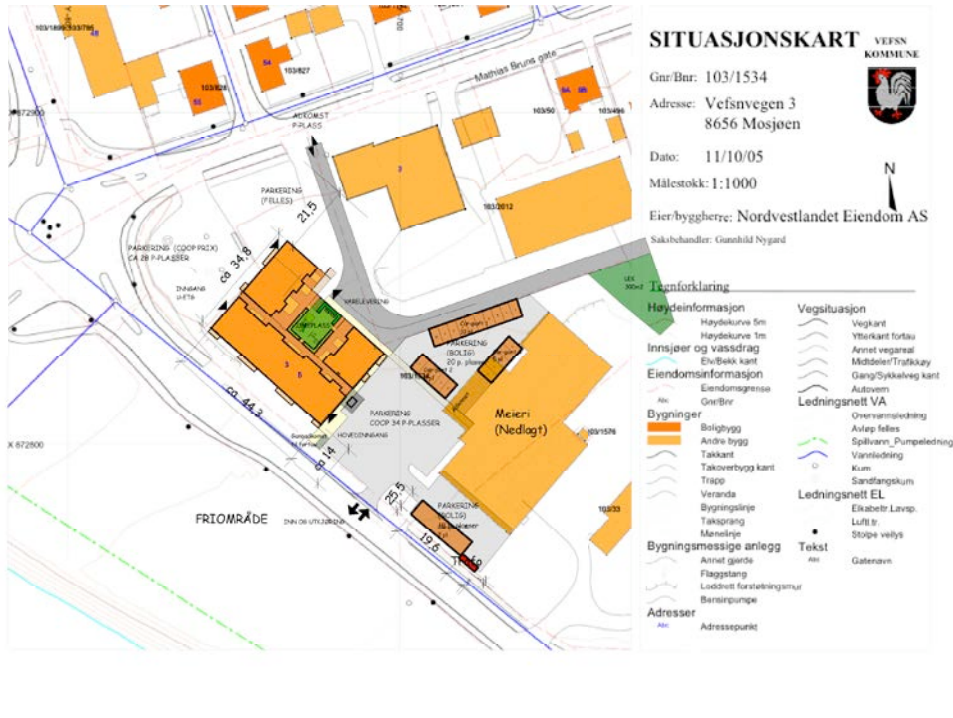
- Saksbehandlingsgebyr, ihht gebyrregulativet for mindre endring av reguleringsplan er kr 7.740. Faktura ettersendes

John Peter Garnes
Plan og Utviklingssjef

Magnar Bakksjø
Fagleder regulering

Vedlegg:
Nytt plankart, planident 20101310, datert 8.10.2010
Justerte reguleringsbestemmelser ihht nytt plankart
Forvaltningsvedtak – virkninger og klageadgang

Gjenpart:
Planutvalget



Prosjekt: **Vefsnveien 3, Mosjøen** - Byggherre: **Nordvestlandet Eiendom AS** - Fase: **RAMMESØKNAD** Dato: 12.10.05 Mål: 1:1000

VÅGVEIEN 7
 8100 KRISTIANSTAD N
 TEL: 71 67 60 50
 100 71 67 60 50
 post@arkitektkompaniet.no

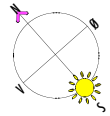


NR.

Miljøet på innvendige vegger, dører og et enda ikke påført.
Alle med inkluderende uttrykk og lysningsgheder på indbyggjolelementer med
inkluderende med Coq.

Der med medier og hvilke faste elementer / vegger som skal leveres og monteres av
Entreprenør A og hvilke elementer som ev. skal leveres og monteres av Coqs
underleverandører.

I tillegg bør vi om å få oppgitt produktet og ev. type på alle faste elementer som skal
inn i den bygningsspesifikke utrustning, der dette er bestemt. (Porttype, dørpåkøst
osv.)



NB I ALLE HÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET!

PROSJEKT: VEFSENVEIEN MOSJØEN DETALJPROSJEKT	
TEGNERING AV:	Plan 2. etasje
PROSJEKTNUMMER:	0461
TEGNERINGSDATO:	230 REV.
URL:	1. 5.100
TEGNERING TIL:	1. 5.62
NOKKORTLETT AV:	1.76
DATO:	
REVISJON:	
Av: 1. 5.100	25.05.03
Av: 1. 5.62	28.06.03
Av: 1. 5.62	05.08.03
Av: 1. 5.62	07.09.03
Av: 1. 5.62	14.09.03
<i>tegnings utført av 1. 5.100</i>	
TILMOTTAKER: NORDEVISTENSTAN EIDEMO	
ENTRIFRISERER: ENTRIFRISER AS	
ELEKTROTEKNIKER:	
VARINGSDIREKTØR:	
BESJØFFSLEDER/ANSVARLIG:	
AVSTYRT: ARKITEKT/KOMPANET AS	
Utdragene i 002 og 003 er vedlagt Pn 15.05.02 002 og 003 er vedlagt Pn 15.05.02 002 og 003 er vedlagt Pn 15.05.02	
ARKITEKT/KOMPANET AS	

Resultatregnskap 2022 Øyfjellet Borettslag

	Note	Resultat 2022	Resultat 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 407 104	2 166 912	2 349 945	2 980 944
Salgsinntekter		195	130	0	0
Sum inntekter		2 407 299	2 167 042	2 349 945	2 980 944
Driftskostnader					
Styrehonorar		60 000	50 000	50 000	60 000
Arbeidsgiveravgift		3 060	2 550	2 250	3 060
Forretningsførerhonorar		68 776	67 428	68 775	71 527
Andre forvaltningstjenester		6 663	0	16 500	16 500
Revisjonshonorar		4 890	4 748	5 000	5 135
Kontigent boligbyggelag		8 800	8 800	8 800	8 800
Vedlikehold	1	297 369	40 413	235 000	235 000
Snørydding/Plenklipping		74 120	52 381	45 000	50 000
Kabel-tv		129 659	121 738	123 024	130 944
Forsikring		108 715	102 562	108 714	116 106
Kommunale avgifter		355 066	350 892	351 900	367 605
Renovasjon		83 841	83 257	83 262	94 669
Energi, strøm		16 344	14 678	18 000	23 000
Renhold, fellesareal		30 958	28 902	0	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		549	549	549	0
Telefon og porto		1 175	3 463	4 000	4 000
Reise/kurskostnader		0	0	7 000	3 000
Andre driftsutgifter	2	34 017	35 438	20 549	20 000
Bank- og betalingsgebyr		3 177	2 973	4 000	4 000
Sum driftskostnader		1 286 630	970 223	1 151 774	1 213 346
Driftsresultat		1 120 669	1 196 819	1 198 171	1 767 598
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		31 183	7 759	2 000	5 000
Rentekostnad		733 782	481 480	627 899	1 253 809
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-702 599	-473 721	-625 899	-1 248 809
Årsresultat		418 071	723 099	572 272	518 789
Disponeringer					
Til annen egenkapital		418 071	723 099	572 272	518 789

Balanse 2022 Øyfjellet Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger	7	37 619 733	37 619 733
Sum anleggsmidler		37 619 733	37 619 733
Omløpsmidler			
Kundefordringer		7 372	24 857
Periodiserte kostnader		149 512	140 140
Bankinnskudd		1 053 797	1 573 635
Sum omløpsmidler		1 210 681	1 738 632
Sum eiendeler		38 830 414	39 358 365
Egenkapital og Gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital		110 000	110 000
Annen egenkapital		2 552 183	2 133 563
Sum egenkapital	6	2 662 183	2 243 563
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån	3, 4	28 485 244	29 465 909
Borettsinnskudd	4, 5	7 499 000	7 499 000
Sum langsiktig gjeld		35 984 244	36 964 909
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		138 917	129 983
Skattetrekk, offentlige avgifter m.m		2	2
Påløpt renter		45 069	19 843
Forskuddsbet husleie		0	65
Sum kortsiktig gjeld		183 988	149 893
Sum egenkapital og gjeld		38 830 414	39 358 365
Pantstillelser	4	35 984 244	36 964 909

Sted: _____, dato: _____

Morten Røsdal
Styreleder

Mariann Bjørnå Steen
Styremedlem

Knut Forsjord
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter.

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt:

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommer:

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for ev. påkostninger.

Fordringer:

Kundefordringer er ført opp etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, er ført opp til pålydende.

Inntekter:

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

Note 1 - Vedlikehold

	Resultat 2022	Resultat 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Rep. og vedlikehold eiendom	269 654	11 202	200 000	200 000
Service heis og vent.anlegg	27 715	29 211	35 000	35 000
Sum	297 369	40 413	235 000	235 000

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

Note 2 - Diverse Driftsutgifter

	Resultat 2022	Resultat 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Generalforsamling/styremøter	21 817	10 880	0	0
Verktøy, redskaper og maskiner	549	549	549	0
Containerleie	3 300	3 300	0	0
Uteområder	4 684	9 431	0	0
Andre kostnader	3 667	11 278	20 000	20 000
Sum	34 017	35 438	20 549	20 000

Note 3 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Refiansiering lån Husbanken.
Lånenummer:	12300119199
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2012
Rentesats:	3.85 %
Beregnet innfridd:	17.09.2052
Opprinnelig lånebeløp:	30 430 000
Lånesaldo 01.01:	29 465 909
Avdrag i perioden:	980 666
Lånesaldo 31.12:	28 485 244
Saldo 5 år frem i tid:	25 760 677

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12300119199	1	1 587 548	1 587 548
	1	1 504 397	1 504 397
	1	1 438 500	1 438 500
	1	1 387 156	1 387 156
	4	1 378 426	5 513 704
	1	1 356 391	1 356 391
	4	1 326 873	5 307 492
	1	1 302 135	1 302 135
	1	1 225 220	1 225 220
	1	1 196 119	1 196 119
	1	1 181 568	1 181 568
	1	1 172 628	1 172 628
	1	1 156 622	1 156 622
	1	1 130 221	1 130 221
	1	1 032 520	1 032 520
	1	993 024	993 024

Note 4 - Pantsillelser

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Pantelån	28 485 244	29 465 909
Borettsinnskudd	7 499 000	7 499 000
Sum	5	36 964 909

Note 5 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Borettsinnskudd	7 499 000	7 499 000
Sum	7 499 000	7 499 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Andelskapital	110 000	110 000
Annen egenkapital/udekket tap pr 1.1	2 134 112	1 410 465
Årets resultat	418 071	723 099
Sum egenkapital pr 31.12	2 662 183	2 244 112

Note 7 - Bygninger

	2022	2021
Bygninger	37 558 962	37 558 962
Fast teknisk utstyr	60 771	60 771
Sum	37 619 733	37 619 733

Bygninger, avskrivning

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

Disponible midler

	2022	2021
A.Disponible midler pr. 01.01	1 588 739	1 659 732
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskapet)	418 071	723 099
Avdrag langsiktig lån	-980 666	-794 091
B. Årets endring disponible midler	-562 046	-70 992
C. Disponible midler	1 026 693	1 588 739
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	1 210 681	1 738 632
Kortsiktig gjeld	-183 988	-149 893
Disponible midler	1 026 693	1 588 739

Resultat og balanse med noter for Øyfjellet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Øyfjellet Borettslag

Styreleder	Morten Røsdal (sign.)	15.02.2023
Styremedlem	Knut Forsjord (sign.)	15.02.2023
Styremedlem	Mariann Bjørnå Steen (sign.)	15.02.2023

For Mosjøen og Omegn BBL

Tone Lise Brubakk (sign.)	17.02.2023
---------------------------	------------



Til generalforsamlingen i Øyfjellet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øyfjellet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Brønnøysund, 22. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

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

Kristin By Farstad
Statsautorisert revisor

For matrikkelenhet:

Kommune: **1824 - VEFSN**
Gårdsnummer: **103**
Bruksnummer: **1534**

Utskriftsdato/klokkeslett: 22.06.2017 kl. 10:04
Produsert av: Runar Myrvang
Attestert av: Vefsn kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom

Bruksnavn: VEFSEN MEIERI

Etableringsdato: 01.03.1968

Skyld: 0,01

Er tinglyst: Ja

Har festegrunner: Nei

Er seksjonert: Ja

Arealrapport

Tekst

Beregna areal for 103 / 1534 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal

Beregna areal for 103 / 1534 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal

Areal (m2)

5 652,2

5 652,2

Kommentar

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle

Status

Føds.d./org.nr

Navn

Bruksenhet

Adresse

Andel

Matrikkelenhet 1824 - 103 / 1534 / 0 / 1

Matrikkelenhet 1824 - 103 / 1534 / 0 / 2

2570 / 5170

2600 / 5170

Forretningsstype	Arsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
Oppmålingsforretning/arealoverføring						
			29.03.2016	29.03.2016	1824nyg	
			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Avgiver	1824 - 103/1534	-41,5	
			Avgiver	1824 - 103/2012	-253,8	
			Mottaker	1824 - 236/1	295,3	
Oppmålingsforretning						
			17.06.2015	17.06.2015	1824nyg	
Kartforretning med grensejustering						
			19.10.2010	19.10.2010	1824nyg	
			Skal tinglyses etter DL§4-2			
			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Avgiver	1824 - 103/33	-112,7	
			Mottaker	1824 - 103/1534	112,7	
Seksjonering						
			06.02.2007			
			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	

Forretningstype	Arsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
Seksjonering				06.02.2007		
Kart- og delingsforretning				05.02.2007		
Kart- og delingsforretning				30.10.1997		
Sammenslåing				30.10.1997		
Sammenslåing				30.10.1997		
Sammenslåing				30.10.1997		
Grensejustering				28.08.1995		

Forretningstype

Arsak til feilretting

Tinglysingsstatus

Tinglysingsstatusdato

Matrikkelføringsdato

Signatur

Skylddeling

01.03.1968

Rolle

Matrikkelenhet

Arealendring

Avgiver

1824 - 103/17

-8 113,2

Mottaker

1824 - 103/1534

-8 113,2

Adresser

Adresstype

Adressekode

Adressenavn

Adressenr

Kretser

Vegadresse

14600

3

0306 MOSJØEN SØR

1 MOSJØEN

10030701 Dolstad

8656 MOSJØEN

7581 Mosjøen

Adresstype

Adressekode

Adressenavn

Adressenr

Kretser

Vegadresse

14600

5

0306 MOSJØEN SØR

1 MOSJØEN

10030701 Dolstad

8656 MOSJØEN

7581 Mosjøen

Bygning og bygningsendring

Bygningsnr:

187 944 791

Bebygd areal:

0

Ant. boliger:

22

Datoer:

Løpenr:

3 244

Ant. etasjer:

4

Rammetillatelse:

Bygningsendingskode:

2 790

Vannforsyning:

Tilkn. off. vannverk

Igangsettningstillatelse:

Bygningstype:

Butikk/forretningsbygning

6 034

Avløp:

Offentlig kloakk

Tatt i bruk:

Næringsgruppe:

Varehandel, reparasjon av motorvogner

0

Har heis:

Ja

Midl. brukstillatelse:

Bygningsstatus:

Tatt i bruk

0

Alternativt areal 2:

0

Ferdigattest:

Energikilder:

Elektrisitet

Elektrisk

Oppvarming:

Etasje

Etasje

Antall boenheter

BRA bolig

BRA annet

BRA totalt

H03

11

1622.0

0.0

1622.0

H02

11

1622.0

0.0

1622.0

H01

0

0.0

1507.0

1507.0

U01

0

0.0

1283.0

1283.0

22.06.2017 10.04

Matrikkelbrev for 1824 - 103 / 1534

Side 4 av 12

Bruksenheter		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse			Unummerert bruksenhet	0	0			0	103/1534/0/1
14600 Vefsnvegen 3		H0201	Bolig	134	4	Kjøkken	2	2	103/1534/0/2
14600 Vefsnvegen 5		H0202	Bolig	156	6	Kjøkken	2	2	103/1534/0/2
14600 Vefsnvegen 5		H0203	Bolig	156	6	Kjøkken	2	2	103/1534/0/2
14600 Vefsnvegen 5		H0204	Bolig	156	6	Kjøkken	2	2	103/1534/0/2
14600 Vefsnvegen 5		H0205	Bolig	156	6	Kjøkken	2	2	103/1534/0/2
14600 Vefsnvegen 5		H0206	Bolig	162	6	Kjøkken	2	2	103/1534/0/2
14600 Vefsnvegen 5		H0207	Bolig	126	4	Kjøkken	2	2	103/1534/0/2
14600 Vefsnvegen 5		H0208	Bolig	156	6	Kjøkken	2	2	103/1534/0/2
14600 Vefsnvegen 5		H0209	Bolig	126	4	Kjøkken	2	2	103/1534/0/2
14600 Vefsnvegen 5		H0210	Bolig	160	6	Kjøkken	2	2	103/1534/0/2
14600 Vefsnvegen 5		H0211	Bolig	126	4	Kjøkken	2	2	103/1534/0/2
14600 Vefsnvegen 5		H0301	Bolig	134	4	Kjøkken	2	2	103/1534/0/2
14600 Vefsnvegen 5		H0302	Bolig	156	6	Kjøkken	2	2	103/1534/0/2
14600 Vefsnvegen 5		H0303	Bolig	156	6	Kjøkken	2	2	103/1534/0/2
14600 Vefsnvegen 5		H0304	Bolig	156	6	Kjøkken	2	2	103/1534/0/2
14600 Vefsnvegen 5		H0305	Bolig	156	6	Kjøkken	2	2	103/1534/0/2
14600 Vefsnvegen 5		H0306	Bolig	162	6	Kjøkken	2	2	103/1534/0/2
14600 Vefsnvegen 5		H0307	Bolig	126	4	Kjøkken	2	2	103/1534/0/2
14600 Vefsnvegen 5		H0308	Bolig	156	6	Kjøkken	2	2	103/1534/0/2
14600 Vefsnvegen 5		H0309	Bolig	126	4	Kjøkken	2	2	103/1534/0/2
14600 Vefsnvegen 5		H0310	Bolig	160	6	Kjøkken	2	2	103/1534/0/2
14600 Vefsnvegen 5		H0311	Bolig	126	4	Kjøkken	2	2	103/1534/0/2

Bygningsnr: 187 944 791
Løpenr: 1
Bygningsendingskode: Tilbygg
Bygningstype: Butikk/forretningsbygning
Næringsgruppe: Varehandel, reparasjon av motorvogner
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:

Bebygd areal: 0
Bruksareal bolig: 0
BRA annet: 1 390
Bruksareal totalt: 1 390
Alternativt areal 1: 0
Alternativt areal 2: 0
Oppvarming:

Ant. boliger: 0
Ant. etasjer: 2
Vannforsyning:
Avløp:
Har heis: Nei
Datoer:
Rammetilattelse: 21.01.2005
Igangsettingstillatelse: 21.01.2005
Tatt i bruk: 19.12.2005
Midl. brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasje		Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H01	0	0.0	807.0	807.0	807.0
U01	0	0.0	583.0	583.0	583.0

Bruksenheter		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse			Unummerert bruksenhet	0	0			0	103/1534/0/1
14600 Vefsnvegen 3									

14600 Vefsnvegen 3

Unummerert bruksenhet 0 0 0 0 103/1534

Kontaktpersoner:

Rolle Fødselsdato/org.nr. Navn

Tiltskshaver

Bruksenhet Adresse

NORDVESTLANDET EIENDOM

Byggningsnr:	187 944 791	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	22	Datoer:	
Løpenr:	2	Bruksareal bolig:	1 622	Ant. etasjer:	2	Rammestillatelse:	21.06.2006
Byggningsendringskode:	Påbygg	BRA annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettstillatelse:	21.06.2006
Bygningstype:	Butikk/forretningsbygning	Bruksareal totalt:	1 622	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Alternativt areal:	0	Har heis:	Ja	Midl. brukstillatelse:	13.12.2006
Byggningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal 2:	0			Ferdigattest:	30.09.2009
Energikilder:	Elektrisitet	Oppvarming:	Elektrisk				

Etasje:

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H03	11	811.0	0.0	811.0
H02	11	811.0	0.0	811.0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkken	Bad	WC	Matrikkelnr.
14600 Vefsnvegen 5	H0201	Bolig	67	2	Kjøkken	1	1	103/1534/0/2
14600 Vefsnvegen 5	H0202	Bolig	78	3	Kjøkken	1	1	103/1534/0/2
14600 Vefsnvegen 5	H0203	Bolig	78	3	Kjøkken	1	1	103/1534/0/2
14600 Vefsnvegen 5	H0204	Bolig	78	3	Kjøkken	1	1	103/1534/0/2
14600 Vefsnvegen 5	H0205	Bolig	78	3	Kjøkken	1	1	103/1534/0/2
14600 Vefsnvegen 5	H0206	Bolig	81	3	Kjøkken	1	1	103/1534/0/2
14600 Vefsnvegen 5	H0207	Bolig	63	2	Kjøkken	1	1	103/1534/0/2
14600 Vefsnvegen 5	H0208	Bolig	78	3	Kjøkken	1	1	103/1534/0/2
14600 Vefsnvegen 5	H0209	Bolig	63	2	Kjøkken	1	1	103/1534/0/2
14600 Vefsnvegen 5	H0210	Bolig	80	3	Kjøkken	1	1	103/1534/0/2
14600 Vefsnvegen 5	H0211	Bolig	63	2	Kjøkken	1	1	103/1534/0/2
14600 Vefsnvegen 5	H0301	Bolig	67	2	Kjøkken	1	1	103/1534/0/2
14600 Vefsnvegen 5	H0302	Bolig	78	3	Kjøkken	1	1	103/1534/0/2
14600 Vefsnvegen 5	H0303	Bolig	78	3	Kjøkken	1	1	103/1534/0/2
14600 Vefsnvegen 5	H0304	Bolig	78	3	Kjøkken	1	1	103/1534/0/2
14600 Vefsnvegen 5	H0305	Bolig	78	3	Kjøkken	1	1	103/1534/0/2
14600 Vefsnvegen 5	H0306	Bolig	81	3	Kjøkken	1	1	103/1534/0/2
14600 Vefsnvegen 5	H0307	Bolig	63	2	Kjøkken	1	1	103/1534/0/2
14600 Vefsnvegen 5	H0308	Bolig	78	3	Kjøkken	1	1	103/1534/0/2
14600 Vefsnvegen 5	H0309	Bolig	63	2	Kjøkken	1	1	103/1534/0/2
14600 Vefsnvegen 5	H0310	Bolig	80	3	Kjøkken	1	1	103/1534/0/2

22.06.2017 10.04

Matrikelbrev for 1824 - 103 / 1534

Side 6 av 12

14600 Vefsnvegen 5 H0311 Bolig 63 2 Kjøkken 1 1 103/1534/0/2

Kontaktpersoner:

Rolle: Føds.dato/org.nr. Navn Bruksenhet Adresse: Storgata 41
Tiltakshaver: FG-PROSJEKT AS 6408 AUREOSEN

Bygningsnr: 300 106 684

Løpenr:

Bygningsendingskode:

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Næringsgruppe: Annet som ikke er næring

Bygningsstatus: Igangsettningstillatelse

Energikilder:

Bebyggd areal: 0 Ant. boliger: 0 Datoer: Rammetillatelse: 17.07.2009
Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1 Igangsettningstillatelse: 23.11.2009
BRA annet: 263 Vannforsyning: Tatt i bruk:
Bruksareal totalt: 263 Avløp: Midl. brukstillatelse:
Alternativt areal: 0 Har heis: Nei Ferdigattest:
Alternativt areal 2: 0
Oppvarming:

Etasje

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H01	0	0.0	263.0	263.0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	103/1534

Kontaktpersoner

Rolle: Føds.dato/org.nr. Navn Bruksenhet Adresse: Storgata 41
Tiltakshaver: 980360105 FINANSGRUPPEN PROSJEKT AS 6508 KRISTIANSUND N

Bygningsnr: 300 106 694

Løpenr:

Bygningsendingskode:

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Næringsgruppe: Annet som ikke er næring

Bygningsstatus: Igangsettningstillatelse

Energikilder:

Bebyggd areal: 0 Ant. boliger: 0 Datoer: Rammetillatelse: 17.07.2009
Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1 Igangsettningstillatelse: 23.11.2009
BRA annet: 82 Vannforsyning: Tatt i bruk:
Bruksareal totalt: 82 Avløp: Midl. brukstillatelse:
Alternativt areal: 0 Har heis: Nei Ferdigattest:
Alternativt areal 2: 0
Oppvarming:

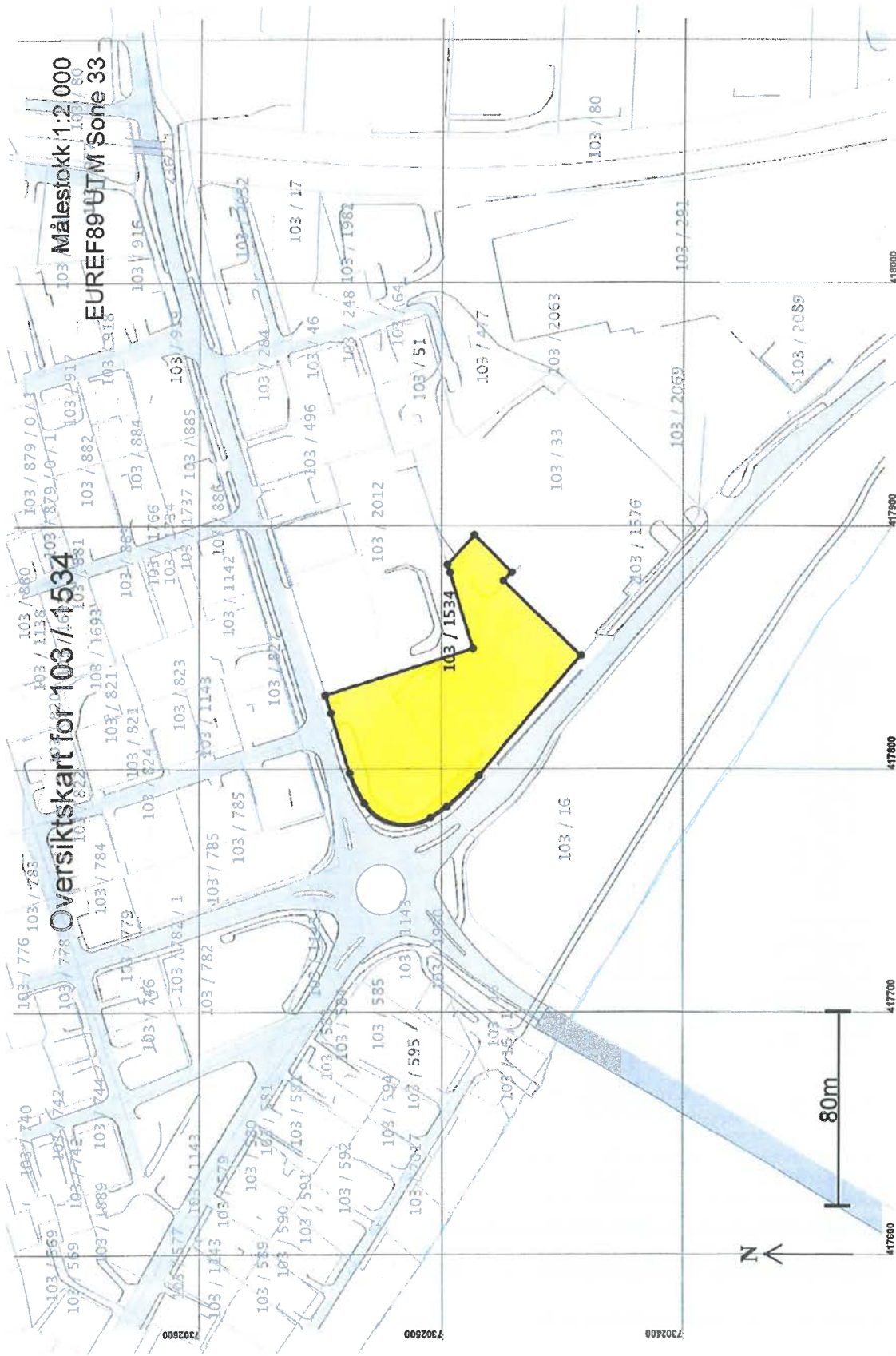
Etasje

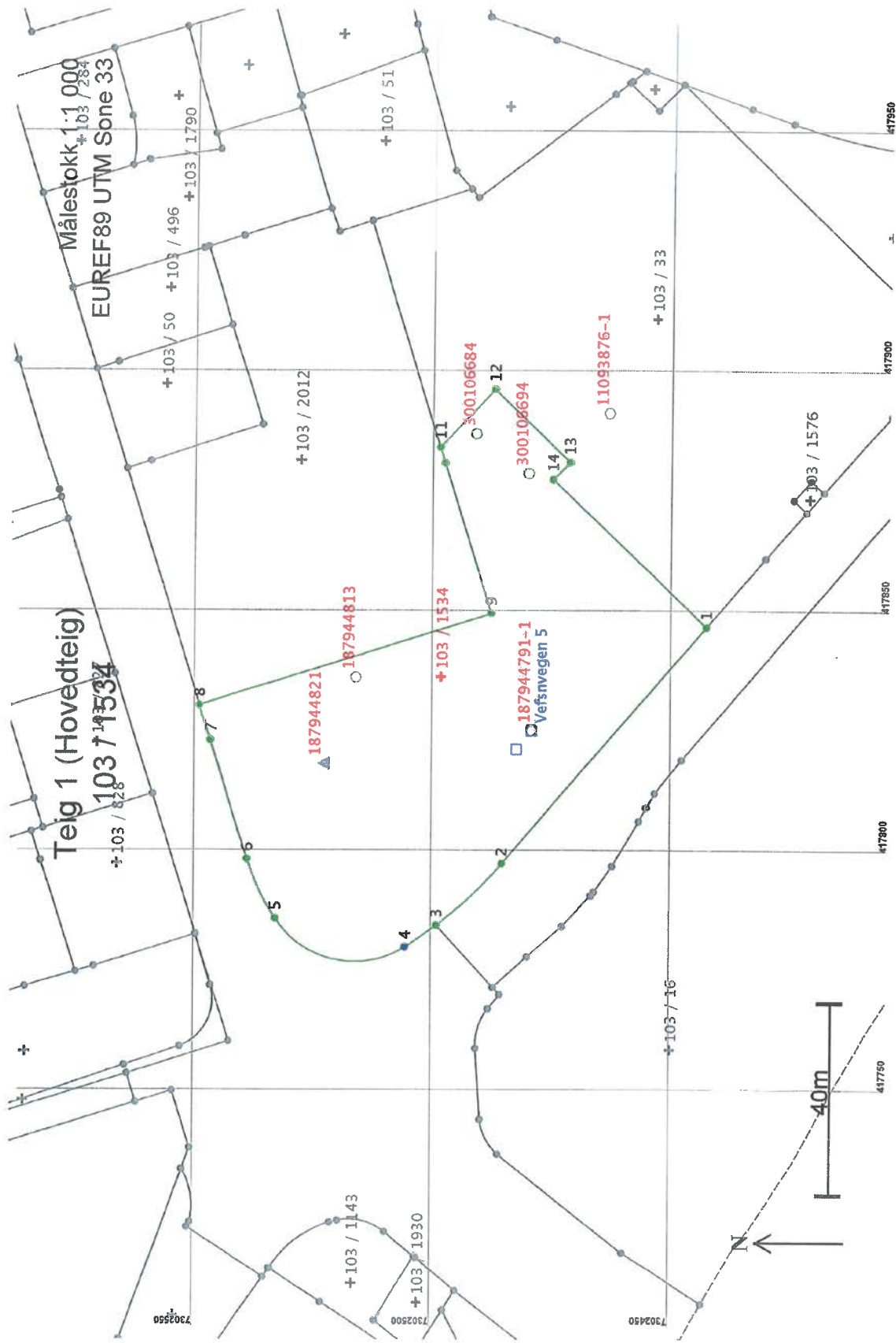
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H01	0	0.0	82.0	82.0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	103/1534

Kontaktpersoner:			
Rolle	Føds dato/org nr	Navn	Bruksenh.
Tiltakshaver	980360105	FINANSGRUPPEN PROSJEKT AS	Adresse
			Storgata 41
			6508 KRISTIANSUND N





Areal og koordinater

Areal: 5 652,2 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7302499 Øst: 417836

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensning

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7302443,51	417846,47	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
2	7302486,12	417797,16	65,17 Ikke hjelpelinje		10 Terrengmålt	13	89,97
3	7302499,78	417784,34	18,77 Ikke hjelpelinje		69 Beregnet	13	89,97
4	7302506,31	417779,82	7,94 Ikke hjelpelinje		69 Beregnet	13	19,99
5	7302533,67	417785,79	31,02 Ikke hjelpelinje		10 Terrengmålt	13	49,98
6	7302539,52	417798,11	13,68 Ikke hjelpelinje		10 Terrengmålt	13	
7	7302547,35	417822,87	25,97 Ikke hjelpelinje		10 Terrengmålt	13	
8	7302549,65	417830,15	7,63 Ikke hjelpelinje		69 Beregnet	13	
9	7302488,57	417849,31	64,01 Ikke hjelpelinje		10 Terrengmålt	13	
10	7302498,42	417880,65	32,85 Ikke hjelpelinje		10 Terrengmålt	13	
11	7302499,43	417883,86	3,37 Ikke hjelpelinje		96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
12	7302488,02	417895,96	16,63 Ikke hjelpelinje		96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
13	7302472,14	417880,76	21,98 Ikke hjelpelinje		96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			5,00 Ikke hjelpelinje				

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
14	7302475,66	417877,21	Ikke spesifisert Umerket 44,48 Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)		10

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Helgeland	
Oppdragsnr.	
1801230063	
Selger 1 navn	
Anne Rita Nybostad	
Gateadresse	
Vefsnvegen 5	
Poststed	Postnr
MOSJØEN	8656
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Algunda Selvåg
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Algunda Selvåg
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1801230063

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

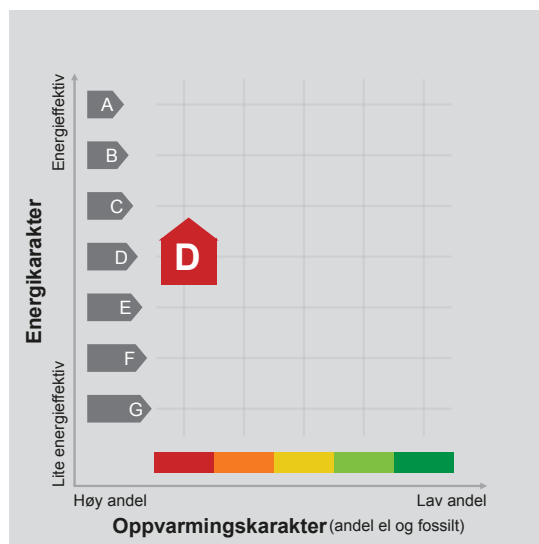
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Rita Nybostad	f3bc071def7f0c1d2fd3cff278 3a1b2bf5399c1e	27.06.2023 12:28:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1801230063

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

ENERGIATTEST

Adresse	Vefsnvegen 5
Postnummer	8656
Sted	MOSJØEN
Kommunenavn	Vefsn
Gårdsnummer	103
Bruksnummer	1534
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	187944791
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	7e05030b-6c23-4a9e-8537-25c073ec6a3c
Dato	28.06.2023



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

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

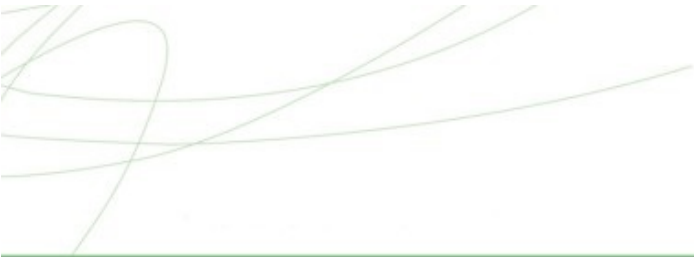
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

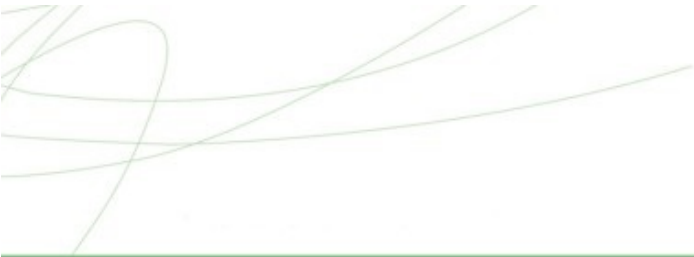
- Spar strøm på kjøkkenet
- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Montere automatikk på utebelysning
- Luft kort og effektivt

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

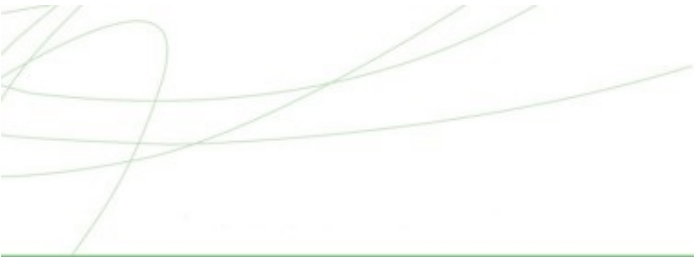
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	101
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vefsnvegen 5
Postnummer: 8656
Sted: MOSJØEN
Kommune: Vefsn
Bolignummer:
Dato: 28.06.2023 8:18:44
Energimerkenummer: 7e05030b-6c23-4a9e-8537-25c073ec6a3c

Kommunennummer: 1824
Gårdsnummer: 103
Bruksnummer: 1534
Seksjonsnummer: 2
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 187944791

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

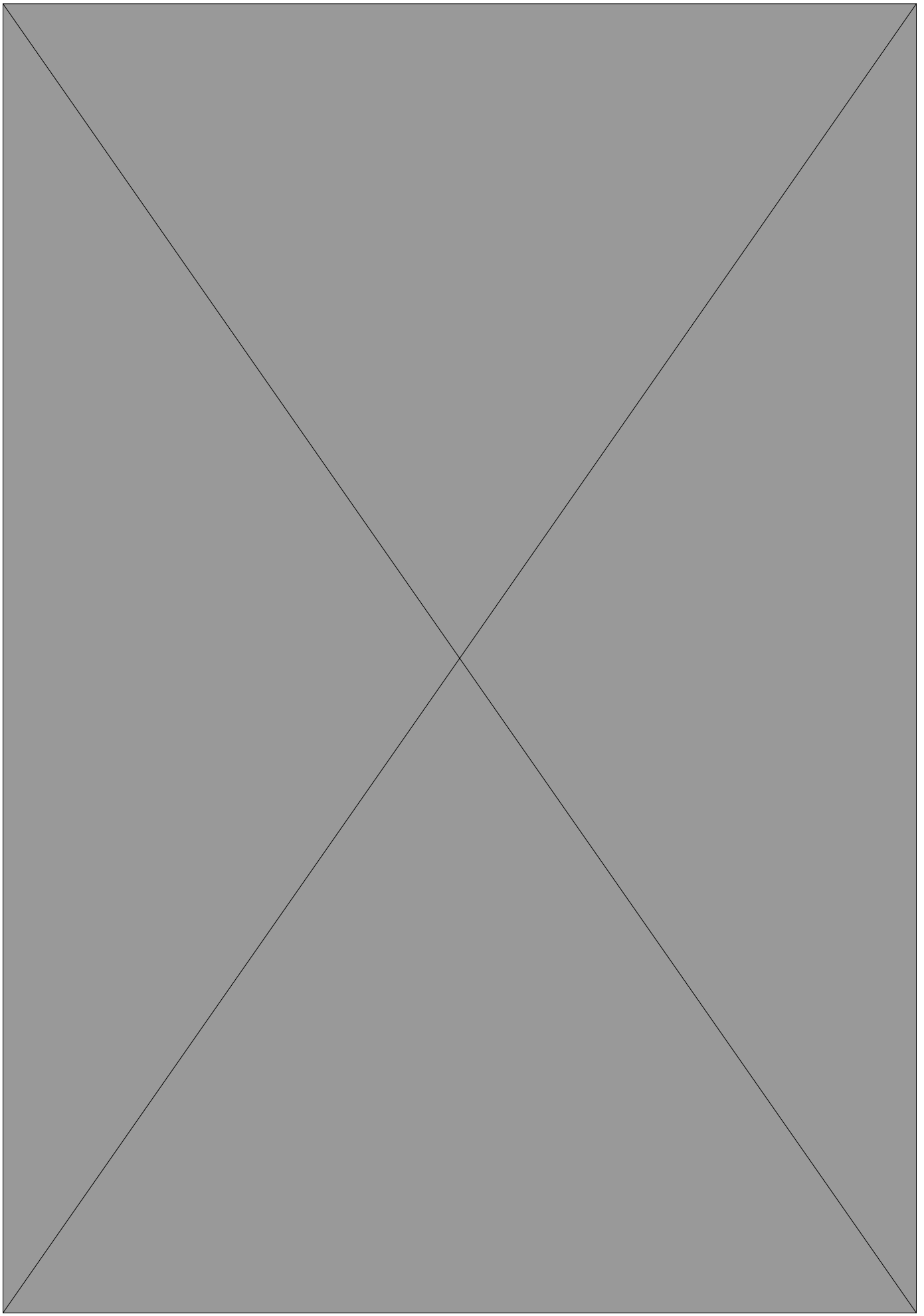
Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

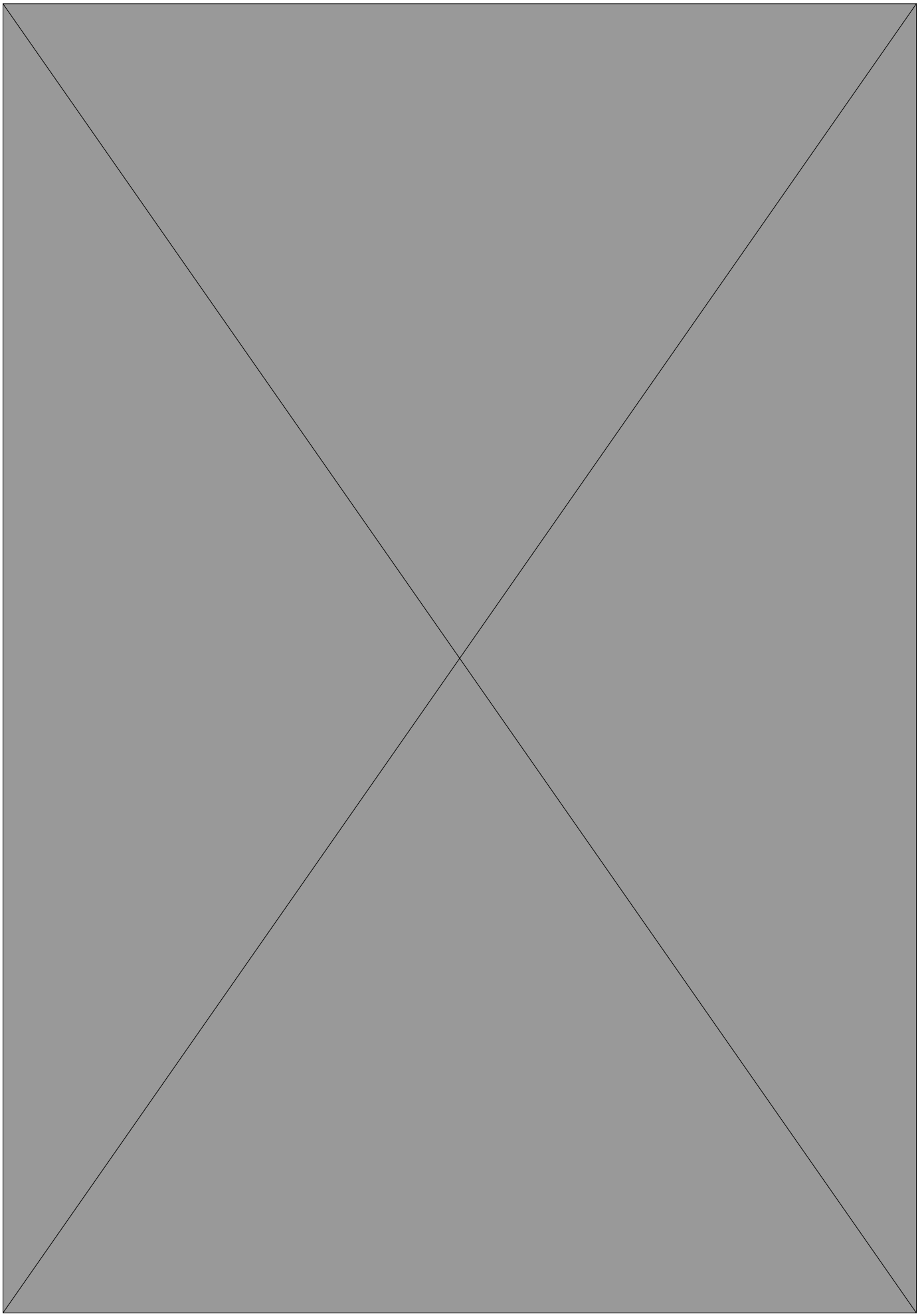
Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

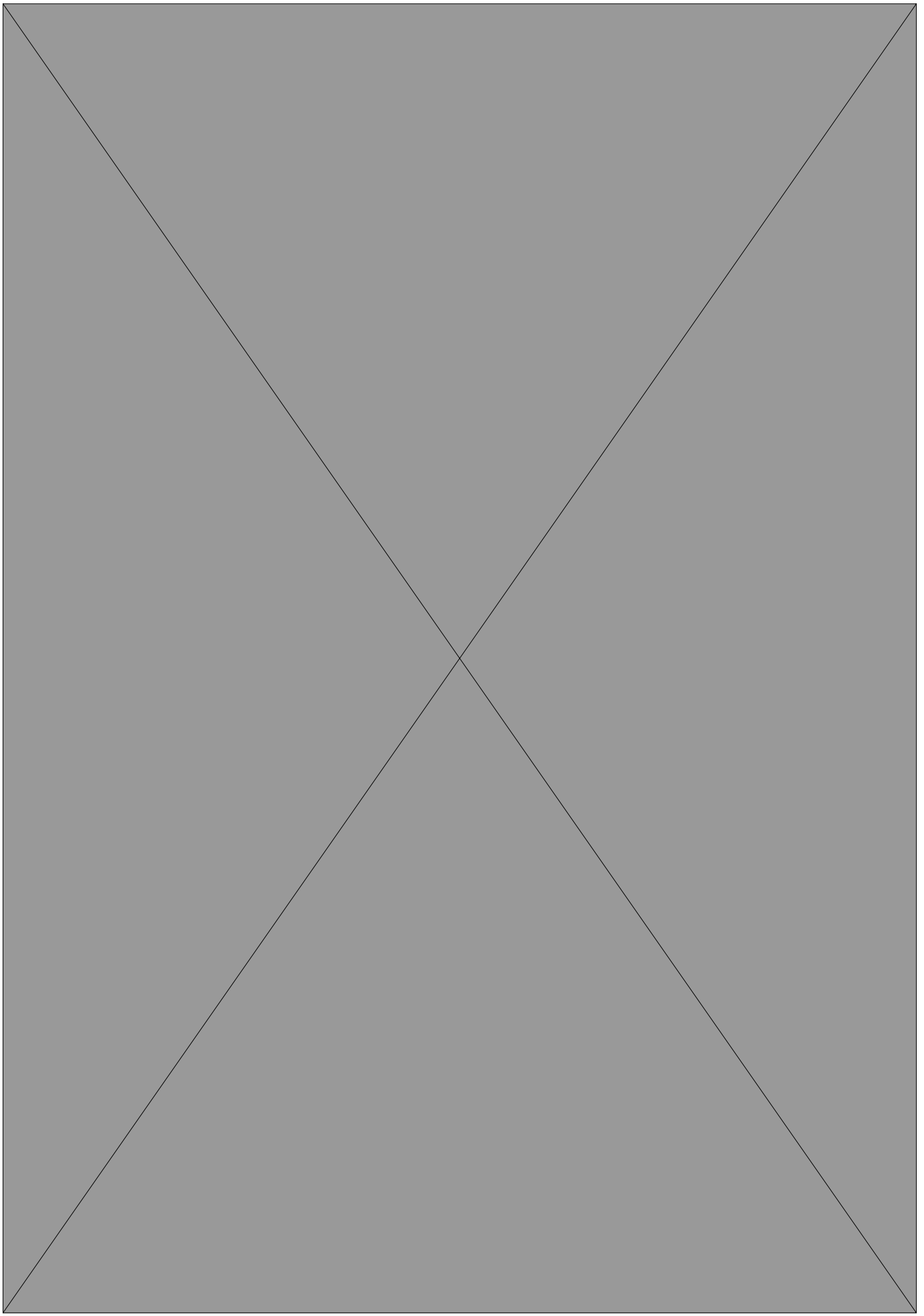
Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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









OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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





Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Vefsnvegen 5
8656 MOSJØEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Merete Solvang**Oppdragsnummer:** 1801230063**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 viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

03.01.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre