

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Fløtanvegen 23 D, 8663 MOSJØEN

 VEFSN kommune

 # gnr. 105, bnr. 348

 # Andelsnummer 9

Markedsverdi

2 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 25.11.2024

Rapportdato: 04.12.2024

Oppdragsnr.: 15150-1299

Referansenummer: CD1289

Autorisert foretak: Mosjøen og Omegn Boligbyggelag

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Helgeland Boligbyggelag

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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 straktiltak 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.



Beskrivelse av eiendommen

Bra vedlikeholdt leilighet med normal standard ut fra byggeår. Det er i leiligheten gjennomført en rekke vedlikeholdsarbeider de senere årene. Borettslaget har gjennomført flere store rehabiliteringsarbeider og ombyggingsarbeider de siste årene. Blant annet er kjellermurene utvendig etterisolert og påsatt platekledning, balkongene utvidet og terrasseplatter oppført i under etasjene, tomteområdet med plener rehabilitert.

Rekkehus - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon av prefabrikkerte W-takstoler i tre pålagt undertak av bordtro pålagt folie. Bjelkelaget mot kaldloftet isolert med 10 cm. mineralull. Adkomst til kaldloftet via luke i himlingen over balkongen i 1.etasje. Taktekkning av profilerte stålplater type Decra. Takrenner og nedløpsrør av metall.

Yttervegger i 1.etasje av bindingsverk isolert med 10+5 cm. mineralull og utvendig kledd med stående bordkledning. Yttervegger i under etasjen av betong innvendig isolert med 5 cm. isopor som i enkelte rom er platekledd og i enkelte rom pålagt betongpuss. Utvendig er murene etterisolert og påsatt platekledning. Yttervegger i uteboden i 1.etasje av bindingsverk utvendig kledd med stående bordkledning og innvendig med panel, isolering ikke kjent. Yttervegger i uteboden i under etasjen av uisolert bindingsverk utvendig kledd med stående bordkledning. Murene ble etterisolert i 2020/2021, yttervegg mot øst i 1.etasje etterisolert og påsatt ny bordkledning i 2014 og yttervegg mot vest i 1.etasje etterisolert og påsatt ny kledning i 2016.

Malt trevindu med 2-lags glass på kjøkken, eller malte trevinduer med 3-lags glass i leiligheten. Vinduene utskiftet i 2014 og 2016. Innvendige persienere montert på vinduer på stue. Inngangsdør i 1.etasje med malte overflater og glasspartier med 2-lags glass. Malte balkongdører med 3-lags glass i under etasjen og 1.etasje. Inngangsdør utskiftet i 2014 og balkongdører i 2016.

Inngangsdør til uteboden i 1.etasje med malt panelt overflate.

Balkong på ca. 13 m² i 1.etasje med utgang fra stue. Rekkverk av glass og aluminiumsprofiler, høyden på rekkverket 103 cm. Terrasseplatt på terreng i underetasjen på ca. 20 m² med utgang fra soverom, levegg mot nabo leilighetene.

Terrasseplatt på terreng ved inngangen i 1.etasje på ca. 5 m². Plassbygd tretrapp ved inngangen i 1.etasje.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Fliser på gulv på bad/wc/vaskerom, ubehandlet betonggulv i uteboden i 1.etasje, betonggulv pålagt teppefliser på boden i under etasjen, terrassedekke i uteboden i under etasjen, laminatgulv på stue, ellers vinylbelegg i de øvrige rommene i leiligheten. På veggene lagt malt veggforny, malt panel, malt glassfiberstrie, malte veggplater, malt betongpuss, malt fliser, malt tekstilstrie, ubehandlet betongpuss og sponplater. Malte himlingsplater i himlingene i rommene i 1.etasje, malt betong i himlingene i rommene i under etasjen. Malt tretrapp mellom etasjene, vinylplank lagt i trinnene og på repos. Innvendige dører i under etasjen med malte glatte overflater. Dør mellom entre og vindfang med malt glatte overflater og glassfelt. Skyvedørsfronter montert i entre, med hyller, skuffer og oppheng. Garderobeskap med skuffer, hyller og oppheng på soverom I og garderobeskap på soverom II. Garderobeskap og hyller i bod i under etasjen, hyller i uteboden i under etasjen og uteboden i 1.etasje. Betongdekke mellom under etasjen og 1.etasjen og plasstøpte betonggulv i hele under etasjen. Målt 8 mm. høydeforskjeller på stue i 1.etasje, 3 mm. høydeforskjeller i gang og på soverom I i under etasjen. Målingene foretatt gjennom hele rommene i begge etasjene. Overflatene i de fleste rommene i leiligheten oppusset i løpet av de senere årene.

Det er ikke utført radonmålinger i boligen. Eiendommen ligger i et område med aktsomhetsgrad 1 (moderat til lav) i følge radonkart utarbeidet av NGU, det vil si at forventet forekomst av radon er lav.

Ubehandlet betonggulv pålagt løse teppefliser, ubehandlet betongpuss og sponplater på veggene og betong i himlingen i boden i under etasjen. Yttervegger av betong pålagt isopor som er pålagt betongpuss og skillevegger av bindingsverk kledd med sponplater. Konstruksjon av yttervegg gjør hulltaking unødvendig i boden i under etasjen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad/wc/vaskerom

Bad/wc/vaskerommet rehabilitert i 2016 og flisene på veggene malt i 2023. Fliser lagt på veggene i 2016 og malt i 2023. Sparklet og malt betong i himlingen. Fliser lagt på gulv og med sokkelfliser på veggene. Målt 27 mm. fall til sluken, målt fra topp slukrist til flis på gulv ved dørstokken. Også målt 50 mm. høydeforskjell målt fra topp slukrist til underkant dørstokk. Plastsluk i gulv under dusjkabinettet. Smøremembran med ukjent utførelse. Innmontert 1 dusjkabinett, 1 servant, 1 klosett og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning i laminat utførelse, hylle og speil i rommet. Avtrekk fra rommet via balansert ventilasjon. Det er ikke luftespalte for tilluft til rommet.

Hulltaking foretatt i skilleveggen mellom bad/wc/vaskerom og boden i under etasjen. Fuktmåling foretatt i bunnsvillen i skilleveggen ved hjelp av Protimeter MMS2 med pigger. Under fuktmålingen ble det ikke utslag for fukt på måleinstrumentet (måleinstrumentet starter angivelse av fukt fra 7,8 vektprosent fukt).

KJØKKEN

Vinylbelegg på gulv, malt tapetforner på veggene og malte himlingsplater i himlingen. Kjøkkeninnredning i laminat utførelse med profilerte fronter. Benkeplater i laminat, hylle på vegg. Kitchenboard og folie på vegger over benkeplatene. Kjøkkenet oppusset i 2016, ekstra innredning montert i 2020 (forskjell i høyde på sokkel under innredning fra 2016 og 2020) og hylle montert i 2024. Innmontert kjøkkenventilator med avtrekk gjennom yttervegg.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger av kobber rør. Stoppekran og reduksjonsventil montert på vanninntaket i boden i under etasjen. Innvendige avløpsrør av plast. 200 l. varmtvannsbereder montert på boden i under etasjen. Tilkoblet strøm via bryter, overløp fra sikkerhetsventil til avløp i rommet.

Balansert ventilasjon med avtrekk fra bad/wc/vaskerom og kjøkken, tilluft inn på stue. Ventilasjonsaggregatet montert på kaldloftet på midten av 1990-tallet, borettslaget har årlig service på anleggene. Bryter for styring av anlegget montert i vindfang. Naturlig avtrekk og ventilasjon på soverommene, gang og bod i under etasjen gjennom ventiler og med muligheter for åpning av dør og vindu. Elektriske varmekabler med termostat på bad/wc/vaskerom, varmepumpe i trapperommet. Innlagt fiber for kabel-tv og bredbånd internett fra Telenor. Varmepumpen montert i 2023, varmekablene lagt i 2016 og fiber innlagt i 2022. Sikringsfordeling med krussikringer og sikringsautomater montert i vindfang. 35 A hovedsikringer, 1x20 A kurs, 2x15 A kurser og 5x10 A kurser. Jordfeilbrytere montert på enkelte av kursene. Ringetrafo. Strømtilførsel ved jordkabel. Det elektriske anlegget i leiligheten er delvis utført som åpent og delvis som skjult installasjon. Åpen elektrisk installasjon i uteboden.

Røykvarslere montert i trapperom i 1. etasje og i gang i under etasjen. 6 kg. brannslukningsapparat plassert i vindfang.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn av leire. Drenering av plastrør fra byggeår. Leilighetene fundamentert med såle av betong. Yttervegger i under etasjene av betong innvendig isolert med isopor og pusset, utvendig etterisolert og påsatt platekledning (på sidene mot øst er murene utvendig isolert og platekledd til ca. 50 cm. under terreng). Uteboden fundamentert med ringmurer av termomur utvendig påsatt kledning, isolert betonggulv i uteboden.

Utvendige vann- og avløpsledninger av plast og galvaniserte stålrør fra byggeår. Deler av vannledningen fra gaten til utvendig stoppekran utskiftet i 2020.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	84 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	84 m ²
Totalpris	2 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

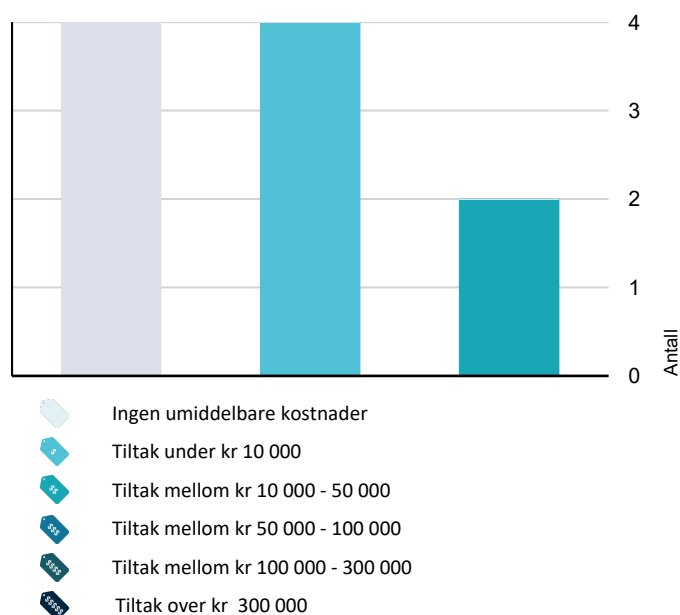
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører - utebod inngangssiden. [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1975

Kommentar
Ferdigattest mottatt fra kommunen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard ut fra byggeår.

Vedlikehold
Bra vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2014	Modernisering	Vindu og inngangsdør på vegg mot øst utskiftet, yttervegg mot øst etterisolert og påsatt ny bordkledning.
2016	Modernisering	Vinduer og balkongdører på siden mot vest utskiftet, ytterveggen mot vest etterisolert i 1.etasje og påsatt ny bordkledning. Kjøkken oppusset inklusive ny innredning, bad/wc/vaskerom oppusset inklusive legging av nye varmekabler i gulv. Vegger og himlingene oppmalt i de fleste rommene.
2019	Modernisering	Lagt ny himling på kjøkken.
2020	Modernisering	Døråpning til kjøkken flyttet, montert ekstra innredning på kjøkken og skiftet ut benkeplatene, vegger på kjøkken oppusset og nytt gulv lagt. Vegger på stue, trapperom og gang i under etasjen oppusset. Lagt vinylplank i trinn og repos på trapp. Veggene på bad/wc/vaskerom oppmalt. Veggene på det minste soverommet oppusset og garderobeskap montert i samme rom.
2021	Modernisering	Kjellermurer rehabilitert og utvendig etterisolert og platekledd. Balkonger i 1.etasje utbygget, tak over balkongene utbygget, terrasseplatter oppført i under etasjene inklusive leegger. Arbeidene oppstartet i 2020 og ferdigstilt i 2022.
2023	Modernisering	Montert brukt baderomsinnredning på bad/wc/vaskerom. Plantet hekkplanter. Borettslaget opparbeidet plener etc. i 2023/2024.
2024	Modernisering	Montert hylle med lyslist på kjøkken. Entre oppusset og montert skap i skyvedørgarderoben.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av profilerte stålplater type Decra. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Årstall: 2010 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av metall. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Årstall: 2010 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i 1. etasje av bindingsverk isolert med 10+5 cm. mineralull og utvendig kledd med stående bordkledning. Yttervegger i under etasjen av betong innvendig isolert med 5 cm. isopor som i enkelte rom er platekledd og i enkelte rom pålagt betongpuss. Utvendig er murene etterisolert og påsatt platekledning. Yttervegger i uteboden i 1. etasje av bindingsverk utvendig kledd med stående bordkledning og innvendig med panel, isolering ikke kjent. Yttervegger i uteboden i under etasjen av uisolert bindingsverk utvendig kledd med stående bordkledning. Murene ble etterisolert i 2020/2021, yttervegg mot øst i 1. etasje etterisolert og påsatt ny bordkledning i 2014 og yttervegg mot vest i 1. etasje etterisolert og påsatt ny kledning i 2016. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av prefabrickerte W-takstoler i tre pålagt undertak av bordtro pålagt folie. Bjelkelaget mot kaldloftet isolert med 10 cm. mineralull. Adkomst til kaldloftet via luke i himlingen over balkongen i 1. etasje. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

TG 1 Vinduer

Malt trevindu med 2-lags glass på kjøkken, eller malte trevinduer med 3-lags glass i leiligheten. Vinduene utskiftet i 2014 og 2016. Innvendige persienere montert på vinduer på stue. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Årstall: 2014 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Dører

Inngangsdør i 1. etasje med malte overflater og glasspartier med 2-lags glass. Malte balkongdører med 3-lags glass i under etasjen og 1. etasje. Inngangsdør utskiftet i 2014 og balkongdører i 2016. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Årstall: 2014 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 2 Dører - utebod inngangssiden.

Inngangsdør til uteboden i 1. etasje med malt panelt overflate. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Årstall: 1995 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

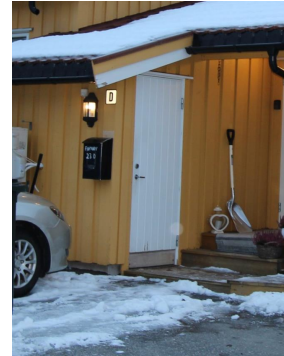
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Etter opplysninger fra eier er døren vanskelig å lukke og åpne, spesielt om våren.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Dør til utebod.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 13 m² i 1. etasje med utgang fra stue. Rekkverk av glass og aluminiumsprofiler, høyden på rekkverket 103 cm. Terrasseplatt på terreng i underetasjen på ca. 20 m² med utgang fra soverom, levegg mot nabo leilighetene. Terrasseplatt på terreng ved inngangen i 1. etasje på ca. 5 m². Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Årstall: 2021 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



Terrasse i 1. etasje.



Terrasseplatter ved inngangen.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Plassbygd tretrapp ved inngangen i 1.etasje.



Trapp ved inngangen.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Fliser på gulv på bad/wc/vaskerom, ubehandlet betonggulv i utebod i 1.etasje, terrassedekke i uteboden i under etasjen, laminatgulv på stue, ellers vinylbelegg i de øvrige rommene i leiligheten. På veggene lagt malt veggforny, malt panel, malt glassfiberstrie, malte veggplater, malt betongpuss, malt fliser, malt tekstilstrie, ubehandlet betongpuss og sponplater. Malte himlingsplater i himlingene i rommene i 1.etasje, malt betong i himlingene i rommene i under etasjen.

Overflatene i de fleste rommene i leiligheten oppusset i løpet av de senere årene.

Mindre bruksskader på laminatgulv på stue, liten skade på flis på yttervegg på bad/wc/vaskerom. Liten fuktskade i himlingsplate på stue (gammel skade).



Utsnitt av stue.



Soverom I.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke mellom under etasjen og 1.etasjen og plasstøpte betonggulv i hele under etasjen. Målt 8 mm. høydeforskjeller på stue i 1.etasje, 3 mm. høydeforskjeller i gang og på soverom I i under etasjen. Målingene foretatt gjennom hele rommene i begge etasjene.

TG 2 Radon

Det er ikke utført radonmålinger i boligen. Eiendommen ligger i et område med aktsomhetsgrad 1 (moderat til lav) i følge radonkart utarbeidet av NGU, det vil si at forventet forekomst av radon er lav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Ubehandlet betonggulv pålagt løse teppefliser, ubehandlet betongpuss og sponplater på veggene og betong i himlingen i boden i under etasjen. Yttervegger av betong pålagt isopor som er pålagt betongpuss og skillevegger av bindingsverk kledd med sponplater. Konstruksjon av yttervegg gjør hulltaking unødvendig i boden i under etasjen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

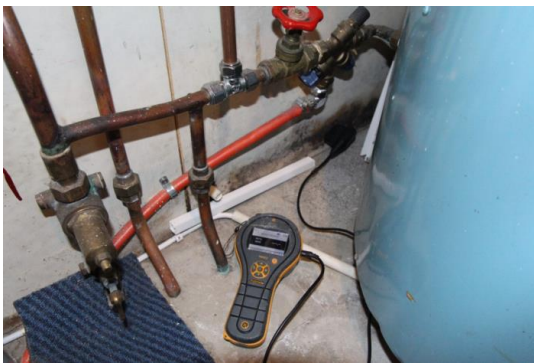
Fuktskader på plateledning på skillevegg mot bad/wc/vaskerom. Fuktmåling foretatt i veggplatene med fuktskade, men det ble ikke utslag for fukt på måleinstrumentet (måleinstrumentet starter målinger fra 7,8 vektprosent fukt). Skalden har sannsynligvis oppstått for mange år siden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skadde deler av veggplatene bør utskiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktmåling.

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom etasjene, vinylplank lagt i trinnene og på repos.

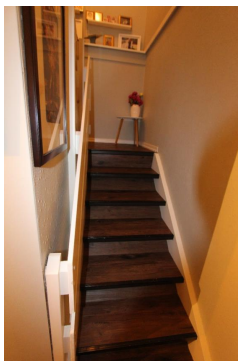
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig trapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i under etasjen med malte glatte overflater. Dør mellom entre og vindfang med malt glatte overflater og glassfelt.

Mangler deler av belistning på dør på bad/wc/vaskerom.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsfronter montert i entre, med hyller, skuffer og oppheng. Garderobeskap med skuffer, hyller og oppheng på soverom I og garderobeskap på soverom II. Garderobeskap og hyller i bod i under etasjen, hyller i uteboden i under etasjen og uteboden i 1.etasje.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Bad/wc/vaskerommet rehabilitert i 2016 og flisene på veggene malt i 2023.



Bad/wc/vaskerom.

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser lagt på veggene i 2016 og malt i 2023. Sparklet og malt betong i himlingen.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Skade på flis ved himlingen på ytterveggen.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser lagt på gulv og med sokkelfliser på veggene. Målt 27 mm. fall til sluken, målt fra topp slukrist til flis på gulv ved dørstokken. Også målt 50 mm. høydeforskjell målt fra topp slukrist til underkant dørstokk.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv under dusjkabinettet. Smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



Sluk

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innmontert 1 dusjkabinett, 1 servant, 1 klosett og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning i laminat utførelse, hylle og speil i rommet.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk fra rommet via balansert ventilasjon. Det er ikke luftespalte for tilluft til rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt i skilleveggen mellom bad/wc/vaskerom og boden i under etasjen. Fuktmåling foretatt i bunnsvillen i skilleveggen ved hjelp av Protimeter MMS2 med pigger. Under fuktmålingen ble det ikke utslag for fukt på måleinstrumentet (måleinstrumentet starter angivelse av fukt fra 7,8 vektprosent fukt).



Fuktmåling.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Vinylbelegg på gulv, malt tapetfornyser på veggene og malte himlingsplater i himlingen. Kjøkkeninnredning i laminat utførelse med profilerte fronter. Benkeplater i laminat, hylle på vegg. Kitchenboard og folie på vegger over benkeplatene. Kjøkkenet oppusset i 2016, ekstra innredning montert i 2020 (forskjell i høyde på sokkel under innredning fra 2016 og 2020) og hylle montert i 2024.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkken.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Innmontert kjøkkenventilator med avtrekk gjennom yttervegg.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger av kobber rør. Stoppekran og reduksjonsventil montert på vanninntaket i boden i under etasjen.

Vurdering av avvik:

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

Litt irr på vannrør i boden i under etasjen. Store deler av innvendige vannledninger er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

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



Stoppekran og reduksjonsventil.

TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekk fra bad/wc/vaskerom og kjøkken, tilluft inn på stue. Ventilasjonsaggregatet montert på kaldloftet på midten av 1990-tallet, borettslaget har årlig service på anleggene. Bryter for styring av anlegget montert i vindfang. Naturlig avtrekk og ventilasjon på soverommene, gang og bod i under etasjen gjennom ventiler og med muligheter for åpning av dør og vindu.

TG 2 Varmtvannstank

200 l. varmtvannsbereder montert på boden i under etasjen. Tilkoblet strøm via bryter, overløp fra sikkerhetsventil til avløp i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Varmtvannsberederen er fra byggeåret i 1975.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Varmtvannsbereder.

TG 1 Andre installasjoner

Elektriske varmekabler med termostat på bad/wc/vaskerom, varmepumpe i trapperommet. Innlagt fiber for kabel-tv og bredbånd internett fra Telenor. Varmepumpen montert i 2023, varmekablene lagt i 2016 og fiber innlagt i 2022.

Årstall: 2016 Kilde: Info fra sameie/borettslag



Varmepumpe i trapperommet.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsfordeling med krussikringer og sikringsautomater montert i vindfang. 35 A hovedsikringer, 1x20 A kurs, 2x15 A kurser og 5x10 A kurser. Jordfeilbrytere montert på enkelte av kursene. Ringetrafo. Strømtilførsel ved jordkabel. Det elektriske anlegget i leiligheten er delvis utført som åpent og delvis som skjult installasjon. Åpen elektrisk installasjon i uteboden.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1975 I forbindelse med ferdigstillelse 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
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Installasjon av lys i trapperom.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Anlegget i leiligheten ble siste gang kontrollert av DLE 09.11.2020. I rapporten ble det anbefalt å endre strømtilførselen til varmepumpen (kabel veldig kort) og likeledes ble det anbefalt å rehabilitere sikringsfordelingen
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Med bakgrunn i anleggets alder og manglende dokumentasjon på utførte arbeider i perioden 1999 til 2020 anbefales det å få gjennomført en utvidet el-kontroll over det elektriske anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringsfordeling.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere montert i trapperom i 1. etasje og i gang i under etasjen. 6 kg. brannslukningsapparat plassert i vindfang. Det foreligger ikke brannteknisk dokumentasjon for byggverket i borettslaget.

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei Brannslukningsapparat fra 2022. Borettslaget har avtale om årlig kontroll av brannslukningsutstyr og batteribytte i røykvarslerne.

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering av plastrør fra byggeår. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Leilighetene fundamentert med såle av betong. Yttervegger i under etasjene av betong innvendig isolert med isopor og pusset, utvendig etterisolert og påsatt platekledning (på sidene mot øst er murene utvendig isolert og platekledd til ca. 50 cm. under terreng). Uteboden fundamentert med ringmurer av termomur utvendig påsatt kledning, isolert betonggulv i uteboden. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Det har tidligere vært flere tilfeller med inntrenging av vann inn i uteboden fra terreng (etter opplysninger fra tidligere eier), men ingen inntrenging de senere årene.

TG 0 Terrengforhold

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger av plast og galvaniserte stålrør fra byggeår. Deler av vannledningen fra gaten til utvendig stoppekran utskiftet i 2020. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

84 m²/78 m²

Rekkehus: Stue, Kjøkken, Entré, Vindfang, 2
Trapperom, 3 Bod, 2 Soverom, Gang, Bad/vaskerom

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 2 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

2 850 000

Tillegg for andel fellesformue + 18 432

Fradrag for andel felles gjeld - 641 936

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	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Fløtanvegen 25B ,8663 MOSJØEN 71 m ² 1975 2 sov	27-10-2022	2 250 000	2 250 000	640 321	2 890 321	40 709
2 Fløtanvegen 27B ,8663 MOSJØEN 73 m ² 1975 2 sov	02-07-2024	2 390 000	2 320 000	644 415	2 964 415	40 608
3 Fløtanvegen 21D ,8663 MOSJØEN 74 m ² 1975 2 sov	25-04-2024	2 300 000	2 200 000	647 428	2 847 428	38 479
4 Fløtanvegen 21D ,8663 MOSJØEN 74 m ² 1975 2 sov	26-01-2023	2 200 000	2 200 000	638 885	2 838 885	38 363
5 Helligbergvegen 76 ,8663 MOSJØEN 88 m ² 1975 2 sov	15-02-2023	2 400 000	2 450 000	792 325	3 242 325	36 845
6 Helligbergvegen 70 ,8663 MOSJØEN 90 m ² 1975 2 sov	28-02-2023	2 400 000	2 500 000	792 325	3 292 325	36 581
7 Helligbergvegen 66 ,8663 MOSJØEN 90 m ² 1975 2 sov	26-01-2023	2 400 000	2 300 000	774 069	3 074 069	34 156
8 Helligbergvegen 80 ,8663 MOSJØEN 86 m ² 1975 2 sov	26-05-2024	2 150 000	2 075 000	783 152	2 858 152	33 234

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.	87 540
Vedlikeholdskostnader stipulert.	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	102 500

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 200 000
Tillegg for standard økning (utregnet som for nybygg).	Kr.	50 000
Tillegg for terrasser (utregnet som for nybygg)	Kr.	210 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 950 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	2 510 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 510 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 850 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

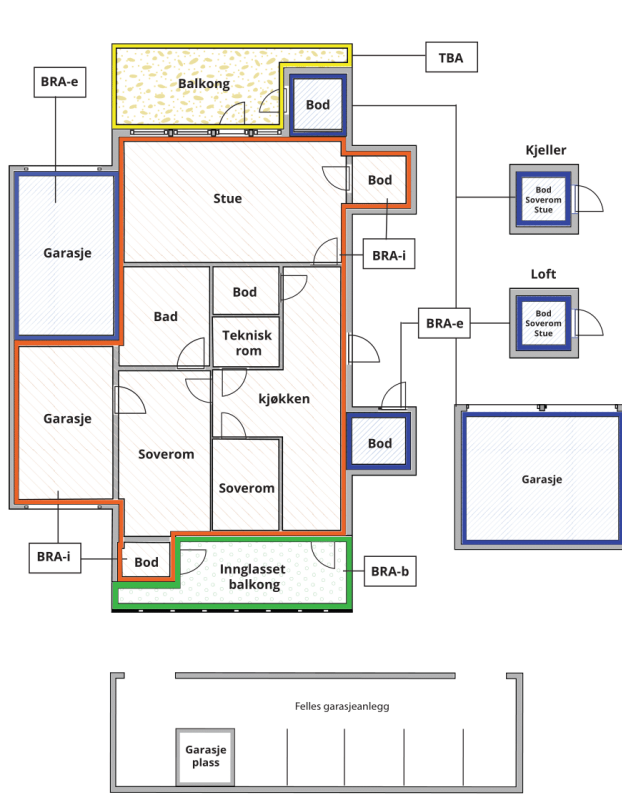
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	40	4		44	18
Underetasje	38	2		40	20
SUM	78	6			38
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue , Kjøkken , Entré , Vindfang , Trapperom	Bod	
Underetasje	Soverom , Soverom 2, Gang , Trapperom , Bad/wc/vaskerom , Bod	Bod 2	

Kommentar

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

Kommentar: Rørleggerarbeider i forbindelse med ombygging kjøkken i 2023. Utvendige arbeider på balkonger, terrasser, tomtearealer etc. utført u perioden 2020 til 2024 er utført av entreprenører.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	74	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.11.2024	Terje Luktvasli	Takstingeniør
	Randi Knutli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	105	348		0	11839.3 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i målebrev.	Eiet

Adresse

Fløtanvegen 21 - 25 A - E, Fløtanvegen 27 A - C og Helligbergvegen 62 - 80

Hjemmelshaver

Hals 2 Borettslaget

Kommentar

Tomtearealet er inklusive gategrunn med 1.872,3 m² i følge målebrevet. Det er et lite avvik i tomtearealet mellom målebrevet og matrikelopplysningene. I tilstandsrapporten er tomtearealet fra målebrevet lagt til grunn. Fordelingsnøkkel: 28.980/872.760 = 0,03320500481. Andel tomteareal for andel nr. 9 utgjør ca. 393 m² inklusive gategrunn og ca. 330 m² eks.gategrunn.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HALS 2 BORETTSLAGET	955361245		Helgeland Boligbyggelag	Knutli Randi

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
9	100 03.04.1974	23 500 03.04.1974	18 432 31.12.2023	641 936 14.11.2024

Kommentar

Opprinnelig innskudd fra stiftelsesåret 1974. Andel fellesgjeld er ajour pr. 14.11.2024 og andel formue er angitt pr. 31.12.2023. Andel fellesgjeld pr. 31.12.2023 var kr. 646.689,-. Felleskostnader: De månedlige felleskostnadene for andel nr. 9 utgjør kr. 7.295,-, og omfatter andel renter og avdrag fellesgjeld med kr. 3.623,- pr.mnd, kabel-TV avgift inklusive brevbånd internett med kr. 599,- pr.mnd og andel fellesutgifter med kr. 3.073,- pr.mnd. Felleskostnadene omfatter renter og avdrag fellesgjeld, kommunale avgifter, renovasjon, bygningsforsikring, forretningsfører, utvendig vedlikehold, kabel-TV avgift, fellesstrøm, lønn og honorarer, revisjon, diverse kontingenter, diverse gebyrer, andre kostnader og andre forvaltningskostnader. De månedlige felleskostnadene vil fra 01.01.2025 bli økt til kr. 7.473,- pr,mnd. og økningen skyldes generell prisstigning på fellesutgifter og kabel-tv.

Årsregnskap

Regnskapsår	2023	Samlet aksjekapital:		2 800
Omløpsmidler:	660 953	Samlet innskuddskapital:		708 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+	19 477 832
Disponible midler:	462 509	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		20 185 832

Kommentar

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Borettslaget Hals II ligger i Halsåsen, ca. 2,5 km. nord og øst for Mosjøen sentrum. Nærmeste butikk og post i butikk ligger på Halsøya ca. 1 km. unna, ca. 1,5 km. til skole og barnehage. Busstopp i boligområdet, og kort avstand til turterreng. God utsikt mot Øyfjellet, Vefsnfjorden, Kulstadlia og eller nærliggende bebyggelse.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Borettslaget Hals II ligger i ett regulert område med formål boliger, reguleringsplan Hals I i Vefsn vedtatt 01.10.1968.

Om tomten

Tomtearealet i borettslaget er tilnærmet flatt og skrånende, opparbeidet med plener og beplantet med enkelte busker, trær og prydplanter. Hekk plantet mot nabo leilighetene. Biloppstillingsplass på inngangssiden er asfaltert og gir plass for parkering.

Tinglyste/andre forhold

Ingen servitutter registrert på andel nr. 9 i Borettslaget Hals II eller på gnr. 105 bnr. 348 i følge ubekreftede grunnboksutskrifter ajour pr. 27.11.2024.

Konsesjonsplikt

Ingen konsesjonsplikt.

Forkjøpsrett

Ved salg har andelshavere i Borettslaget Hals II og medlemmer i Helgeland Boligbyggelag forkjøpsrett.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i Borettslaget Hals II ligger i ett etablert boligområde i Halsåsen og består av 28 stk. 3-roms rekkehus leiligheter fordelt på 6 rekkehus. Deler av boligene ligger i Helligbergvegen og deler i Fløtanvegen. Til leilighetene med adresse i Helligbergvegen er det tilbygget garasjer, og det samme gjelder enkelte av leilighetene i Fløtanvegen. Til sammen 18 garasjeplasser organisert utenom borettslaget.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Eiendomsskatten til kommunen inngår i de månedlige felleskostnadene.

År	Kommentar
2024	Ligningsverdien er ikke innhentet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1974

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP568651	Fullverdi		

Kommentar
Forsikringspremien inngår i de månedlige felleskostnadene.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.12.2024	Mottatt fra eier.	Gjennomgått	5	Ja
Ordregrunnlag	27.11.2024		Gjennomgått	1	Nei
Kvitt. fellesutgifter	14.11.2024	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	2	Nei
Grunnbokutskrift	27.11.2024	Ubekreftet utskrift av grunnboken for andel nr. 9 og gnr. 105 bnr. 348.	Gjennomgått	4	Nei
Samsvarserklæring	30.06.2018	Mottatt fra eier.	Gjennomgått	4	Ja
Eier	25.11.2024		Ikke gjennomgått		Nei
Forsikringsavtale	14.11.2024	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	2	Nei
Målebrev	08.03.1973	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	4	Ja
Forretningsfører	14.11.2024	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	15.11.2018	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	5	Ja
Reguleringsplaner	01.10.1968	Innhentet fra Vefsn kommune.	Gjennomgått	3	Ja
Brukstillat./ferdigatt.	25.07.1975	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	2	Ja
Vedtekter	03.04.1974	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	6	Ja
Årsregnskap	13.02.2024	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	8	Ja
El-tilsyn	28.11.2024	Mottatt fra Linea	Gjennomgått	4	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CD1289>

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

Vedtekter

for **Borettslaget Hals II** org nr 955 361 245

tilknyttet
Mosjøen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 03.04.1974, endret den 01.06.2021. Sist vedtatt i generalforsamling den 01.06.2021.
Vedtektene trådte i kraft fra 15.08.2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Hals II er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borettslag) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har..... rett til å eie inntilav andelene.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer og to 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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 besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Resultatregnskap 2023 Borettslaget Hals II

Note	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inndekning av felleskostnader	2 214 698	1 880 652	2 200 140	2 621 264
Salgsinntekter	294	554	0	0
Sum inntekter	2 214 992	1 881 206	2 200 140	2 621 264
Driftskostnader				
Styrehonorar	43 200	38 400	40 000	45 000
Arbeidsgiveravgift	2 203	1 958	2 040	22 995
Forretningsførerhonorar	91 036	87 532	91 034	95 586
Andre forvaltningstjenester	11 669	109 575	20 000	22 000
Revisjonshonorar	5 974	5 690	5 975	6 273
Kontigent boligbyggelag	11 200	11 200	11 200	11 200
Vedlikehold	1	172 768	2 445 571	150 000
Snørydding/Plenklipping	0	0	8 000	0
Kabel-tv	197 067	175 661	180 140	201 264
Forsikring	114 469	107 993	114 476	120 429
Kommunale avgifter	351 604	313 175	328 829	369 180
Renovasjon	148 902	134 138	147 130	167 923
Energi, strøm	3 010	2 128	5 000	5 000
Reise/kurskostnader	0	0	3 000	3 000
Andre driftsutgifter	2	24 965	46 232	20 000
Bank- og betalingsgebyr	4 502	9 647	5 000	5 000
Sum driftskostnader	1 182 571	3 488 899	1 131 823	1 294 850
Driftsresultat	1 032 422	-1 607 693	1 068 317	1 326 414
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	19 132	20 736	4 000	15 000
Rentekostnad	933 687	489 539	846 146	1 134 375
Resultat av finansinntekt- og kostnad	-914 555	-468 803	-842 146	-1 119 375
Årsresultat	117 867	-2 076 495	226 171	207 039
Disponeringer				
Til annen egenkapital	117 867	-2 076 495	226 171	207 039

Balanse 2023 Borettslaget Hals II

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger	7	3 703 689	3 703 689
Tomter	7	245 465	245 465
Sum anleggsmidler		3 949 154	3 949 154
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	11 727
Periodiserte kostnader		170 738	160 344
Bankinnskudd		490 215	575 197
Sum omløpsmidler		660 953	747 268
Sum eiendeler		4 610 107	4 696 422
Egenkapital og Gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital		2 800	2 800
Annen egenkapital		-15 776 970	-15 894 836
Sum egenkapital	6	-15 774 170	-15 892 036
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån	3, 4	19 477 832	19 694 417
Borettsinnskudd	4, 5	708 000	708 000
Sum langsiktig gjeld		20 185 832	20 402 417
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		120 422	114 469
Skattetrekk, offentlige avgifter m.m		1	0
Påløpt renter		92 640	64 263
Forskuddsbet husleie		-14 618	7 309
Sum kortsiktig gjeld		198 444	186 042
Sum egenkapital og gjeld		4 610 107	4 696 422
Pantstillelser	4	20 185 832	20 402 417

Sted: _____, dato: _____

Helge Lien
Styreleder

Birgitte Catarina Hansen
Styremedlem

Bente Edvardsen Arctander
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 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Rep. og vedlikehold eiendom	60 031	2 397 930	100 000	100 000
Service heis og vent.anlegg	112 737	47 640	50 000	100 000
Sum	172 768	2 445 571	150 000	200 000

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

Note 2 - Diverse Driftsutgifter

	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Generalforsamling/styremøter	791	955	0	0
Conteinerleie	3 550	0	0	0
Brannalarm/heisalarm/årskontroll brann	19 061	45 277	0	0
Uteområder	1 563	0	0	0
Andre kostnader	0	0	20 000	20 000
Sum	24 965	46 232	20 000	20 000

Note 3 - Pantegjeld

	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Kreditor:	16366306076	16362155499
Lånenummer:	Annuitet	Annuitet
Lånetype:	2022	2020
Opptaksår:	5.60 %	5.60 %
Rentesats:	01.09.2037	01.08.2060
Beregnet innfridd:	500 000	19 995 000
Opprinnelig lånebeløp:	493 540	19 200 877
Lånesaldo 01.01:	24 142	192 442
Avdrag i perioden:	469 398	19 008 435
Lånesaldo 31.12:	339 677	18 139 487
Saldo 5 år frem i tid:		

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362155499	10	764 728	7 647 280
	18	631 175	11 361 150
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366306076	10	18 884	188 840
	18	15 586	280 548

Note 4 - Pantsillelser

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Pantelån 1636.63.06076	469 398	493 540
Lån 1636.21.55499	19 008 435	19 200 877
Borettsinnskudd	708 000	708 000
Sum	20 185 832	20 402 417

Note 5 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Borettsinnskudd	708 000	708 000
Sum	708 000	708 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Andelskapital	2 800	2 800
Annen egenkapital/udekket tap pr 1.1	-15 894 836	-13 818 341
Årets resultat	117 867	-2 076 495
Sum egenkapital pr 31.12	-15 774 170	-15 892 036

Udekket tap/negativ egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital.

Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensene av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen.

Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 7 - Bygninger

	2023	2022
Bygninger	3 703 689	3 703 689
Tomter	245 465	245 465
Sum	3 949 154	3 949 154

Bygninger, avskrivning

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

Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr. 01.01	561 227	2 455 375
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskapet)	117 867	-2 076 495
Avdrag langsiktig lån	-216 584	182 347
B. Årets endring disponible midler	-98 718	-1 894 149
C. Disponible midler	462 509	561 227
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	660 953	747 268
Kortsiktig gjeld	-198 444	-186 042
Disponible midler	462 509	561 227

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Hals II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Hals II

Styreleder	Helge Lien (sign.)	13.02.2024
Styremedlem	Bente Edvardsen Arctander (sign.)	08.02.2024
Styremedlem	Birgitte Catarina Hansen (sign.)	13.02.2024

For Mosjøen og Omegn BBL

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



Til generalforsamlingen i Borettslaget Hals II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Hals II som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

PwC Mosjøen, 12. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

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

Kristin By Farstad
Statsautorisert revisor

Dagbok nr 969 19 73-14/3
 Alstahaug sorenskriverembete

J. nr.

Li nr. 1949

..... V e f s n kommune

MÅLEBREV

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

over

Parsell av Hals II (eiend. navn), gr. nr. 105 br. nr. 291

Parsellen er gitt br. nr. 348 (fylles ut av tinglysningssdommeren)

Parsellen er også betegnet Flötanvegen 21-41, gate/vei nr.
 Helligbergvegen 62-82. (fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 1973 den 8.3 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over Flötanvegen 21-41, Helligbergvegen 62-82, parsell av Hals II gnr. 105 bnr. 291.

Forretningen er forlangt av Vefsn kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Per H. Pedersen

i nærvær av kartvitner: Leif Öksendal, Gudmund Fridheim

Ved forretningen møtte: ¹⁾

Kontorsjef Landmark for Vefsn kommune. Ellers var ingen andre varslet om forretningen. Angående grensen mot gnr. 105 bnr. 250 vises til skylddelingsforretning av 1/10-1971.

Det ble under forretningen foretatt grensebefaring. Parsellen var på forhånd oppmålt og avmerket i samsvar med godkjent regulering og tomtedelingsplan.

Grensebeskrivelse:

Parsellen grenser på sørvestsiden til centerlinjen i Helligbergvegen rettlinjet 120,17 m, videre i en kurve med radius 50 m, buelengde 23,20 m, videre rettlinjet 59,59 m, på nordøstsiden til centerlinjen i Flötanvegen rettlinjet 19,01 m, videre i en kurve med radius 30 m, buelengde 31,98 m, videre rettlinjet 164,16 m, og på sydøstsiden 4,00 m + 58,22 m + 5,02 m til gnr. 105 bnr. 250.

Parsellens areal: 11.839,3 m²

Forøvrig viser en til vedheftet målebrevskart i målestokk 1:1000, hvor parsellen begrenses av linjer mellom punktene 1-KP1-KP2-2-KP3-KP4-3-4-5-1 og hvor disse er koordinatbestemte.

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

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

SKYLDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til byggetomt

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾ 0,20 sk.m.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,18 sk.m.

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Flötanvegen 21-41, Helligbergvegen 62-82.

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

Ragnar Tullerø Oppmålingssjefen i Vefsn
Olav Frøland kartvitne *Leif Øksendal* kartvitne

Påtegninger: ³⁾

Per H. Gundersen

For tinglysingen nr. 40. - *luk*

Ført inn i dagboka ved

Alstahaug sorenskriverembete

som nr. 969 den 14/3 1973

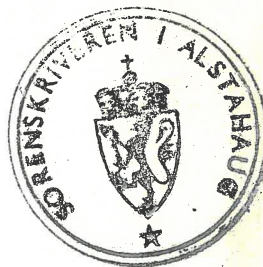
Ført inn i grb. bl. 16/3-73

personregistret.

Heftelsen anmerkes mot kr. ~~100~~

Anmerkes!

Tore Nybøll



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

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

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

Målebrevskart over FLØTTANVEGEN 21-41, HELLIGBERGVEGEN 62-82

Parsell av HALS II Gnr. 105 bnr. 251

Målestokk 1: 1000

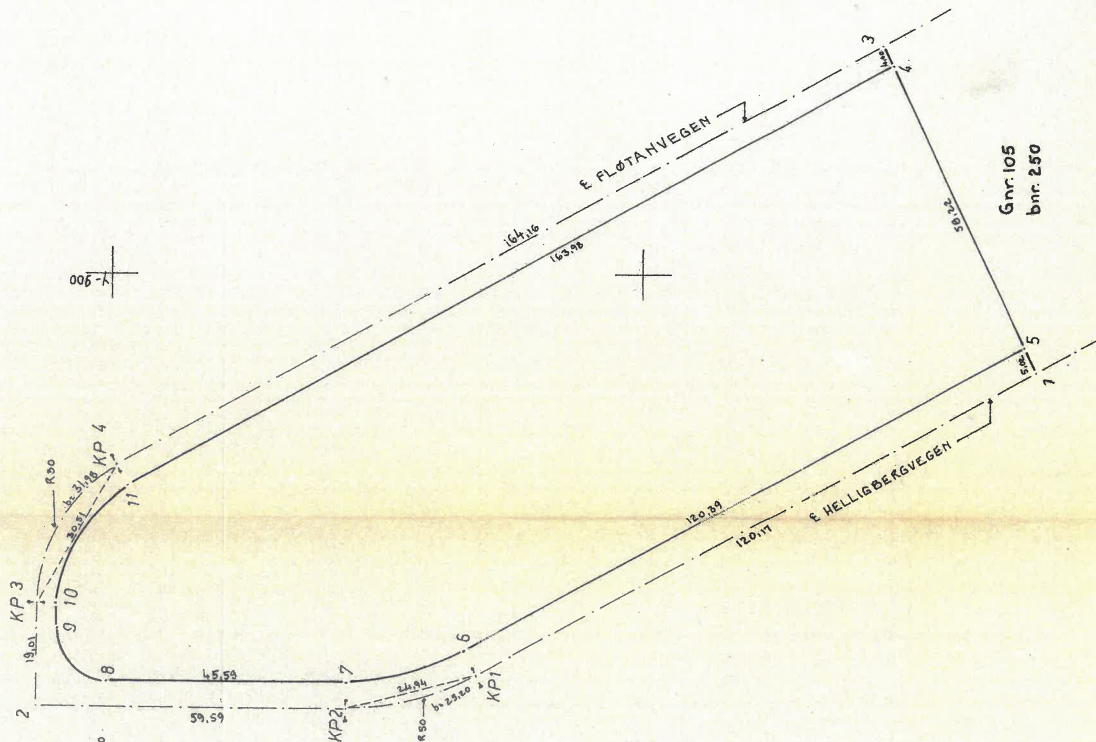
Areal: 11.839,3 m² Herav gategrunn 1.872,3 m²

Koordinater

Pkt.	Y	X
1	917,65	875,625,68
KP1	915,69	730,91
KP2	901,92	755,06
2	981,92	814,65
KP3	962,91	814,65
KP4	936,64	799,14
3	857,34	655,40
4	866,92	655,65
5	913,15	627,91
6	911,31	793,32
7	976,32	755,06
8	976,32	800,65
9	966,92	810,65
10	962,91	810,65
11	940,14	797,21
Δ Størstfell	405,88	871,530,46

Tegnforklaring:

- grense
- - - - - hjelpeinje
- · - · - sentralinje
- = rett vinkel (100 g)



Mosjøen den, 20/2 1973

Edvard. Tvegø
Oppmålingsseksjonen i Vefsn

Arne H. Pedersen
Utført av

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET
REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE I HALS I VEFSN KOMMUNE.****§ 1.**

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

§ 2.

Bebyggelsen skal være villamessig med grunnmurhøyde og etasjetall som vist på planen. Uthus eller garasje i 1 etasje kan bygges sammen med våningshuset. Sokkeletasje kan innredes hvor terrenget ligger til rette for det innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftenes kap. 44 § 1 nr 8.

§ 3.

Frittstående uthus og/eller garasje skal ha grunnflate ikke over 35 m².

§ 4.

Bebyggelsen skal innredes til beboelse, men bygningsrådet kan dog tillate innredet mindre forretninger. På samme måte kan tillates oppført bensinstasjoner hvor det etter bygningsrådet skjønner ikke medfører særlige trafikkmessige ulemper eller ulemper for de omboende.

§ 5.

Bebyggelsen kan føres opp i tre, mur, eller betong. Bygninger som føres opp i mur eller betong, skal ha etasjeskillere av brannfaste materialer.

§ 6.

Bebyggelsens takvinkel skal være ca 37 – 40° for 1½-etasjes hus og ca. 27° for de øvrige hus. Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7.

Takoppbygg tillates på 1-etasjes hus. Nedskjæring eller vinduer i takflaten – unntatt takluker – tillates ikke.

§ 8.

Bygningens farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9.

Planering eller oppfylling av tomtens terreng samt oppføring av forstøtningsmur må ikke foretas uten etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.

§ 10.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdene må ikke være høyere enn 0,8 m.

§ 11.

Parsellselger er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse bestemmelsene.

§ 12.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bygningsloven og bygningsvedtektene for Vefsn kommune til anvendelse.

Mosjøen, den 25. juli 1975.
Vår ref. GF/LF

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

Det bekreftes med dette at Mosjøen og omega Boligbyggelag's rekkehus n/5 stk. 2-roms leiligheter i søkkelutførelse på Fløtanvegen 23, er ferdig og er ført opp i samsvar med byggeforskriftene og godkjente tegninger.

Wegor-Kauphus
Wegor-Kauphus

G. Forsmo
G. Forsmo



Torbjørn Helfjell

Dato: 12.12.2018

Saksb: Trine Jakobsen

Tlf:

Saknr: 18/4289-9

Deres ref.:

Ferdigattest

Gjelder	: §20-1d. Bruksendring./vesentlig endring/utvidelse av tiltak/Boligbygg: Rekkehus, kjedehus, andre småhus
Byggested	: Fløtanvegen 21-27, Gnr.: 105/348
Tiltakshaver	: Borettslaget Hals II
Ansvarlig søker	: Mosjøen og omegn Boligbyggerlag
Søknad mottatt	: 11.12.2018

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 gis det ferdigattest for følgende tiltak:

Bruksendring av bod i 1.plan til soverom i alle bruksenheter i Borettslaget Hals II, gnr./bnr.: 105/348, Fløtanvegen 21-27.

Ferdigattesten gis på grunnlag av mottatt dokumentasjon samt gitte tillatelser med eventuelle vilkår, gjeldende kommunale planer og plan- og bygningsloven.

Bygningene må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er godkjent.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

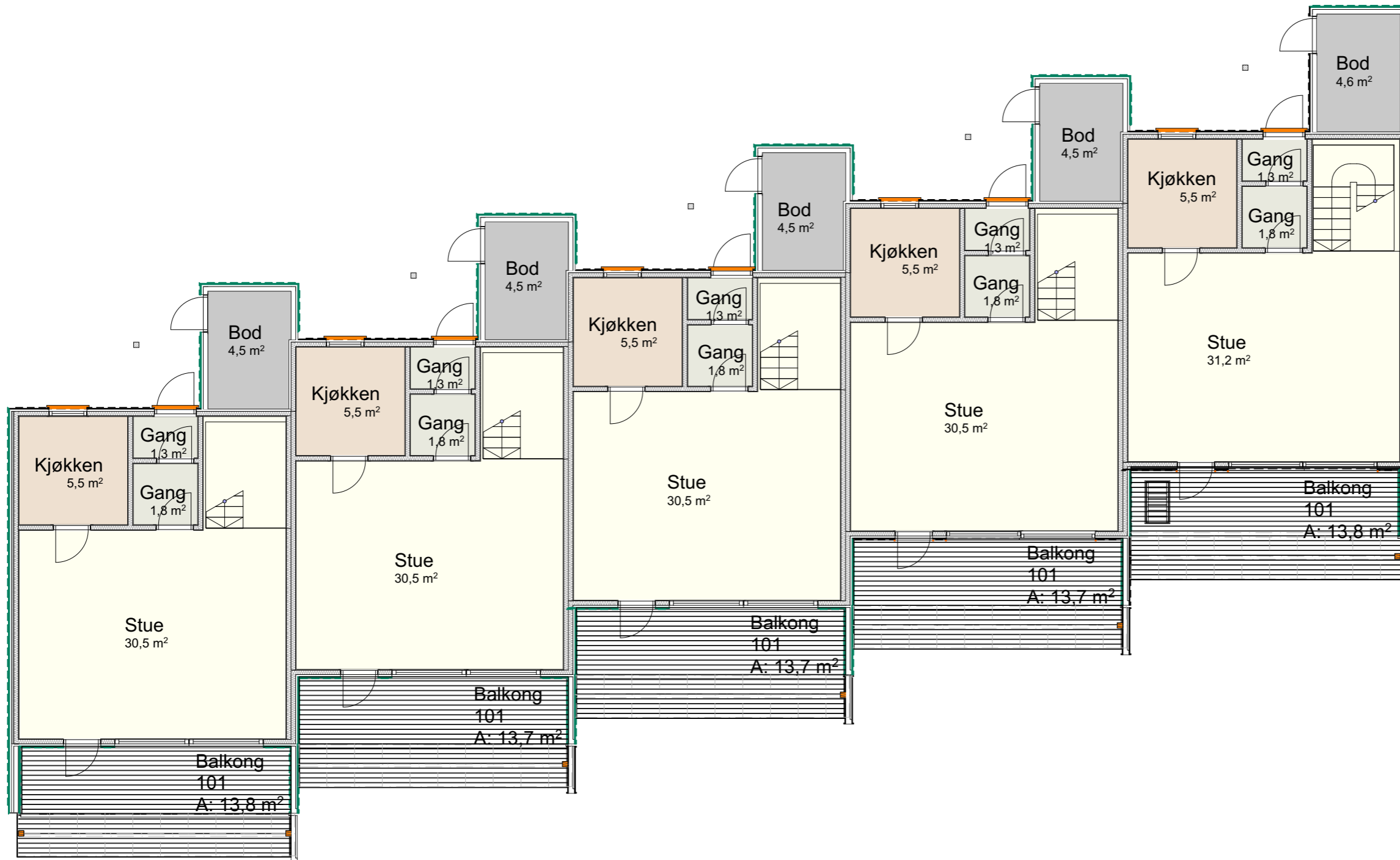
Med hilsen

Trine Jakobsen
saksbehandler byggesak

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

Kopi:



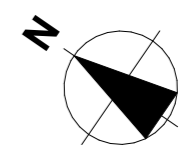
Type	TEGN.NR.	REV.
	023-Nr21-A-A20-02	F

Mathias Bruns gt 3
 8657 Mosjøen
 TLF: 75 11 12 50
 MOB: 989 06 847
 www.mbbi.no
 th@mbbi.no

Mosjøen og Omegn Boligbyggelag

Tiltakshaver
BRL Hals II
 Prosjekt
Fløtanvegen 21
8663 MOSJØEN

Lokalisering:



F	Som bygget	12.01.2023			
E	01 Søknad 2020	14.10.2020			
B	Søknad	15.11.2018			
Rev	Nr	Endring	Dato	Sign	Kontr

Byggherre: **BRL Hals II** Byggeadresse: **8663 MOSJØEN**
 Gnr. 105 Bnr. 348

TEGNING				
Plan 1. Etasje				
Internr.	Målestokk	Utskriftsdato	12.01.2023	
023-Nr21	1:100			
DATO:		TEGN.	KONTR.	
15.11-2018		TH		
TEGN.NR.	023-Nr21-A-A20-02			REV.
				F

C:\Users\thOneDrive - Mosjøen og Omegn Boligbyggelag ALL\P_DOC-2018-MBBL\023 Borettslaget Hals II\023 Som Bygget\PL\N023-Fløtanvegen 21-SB.plt

4 150 1 900

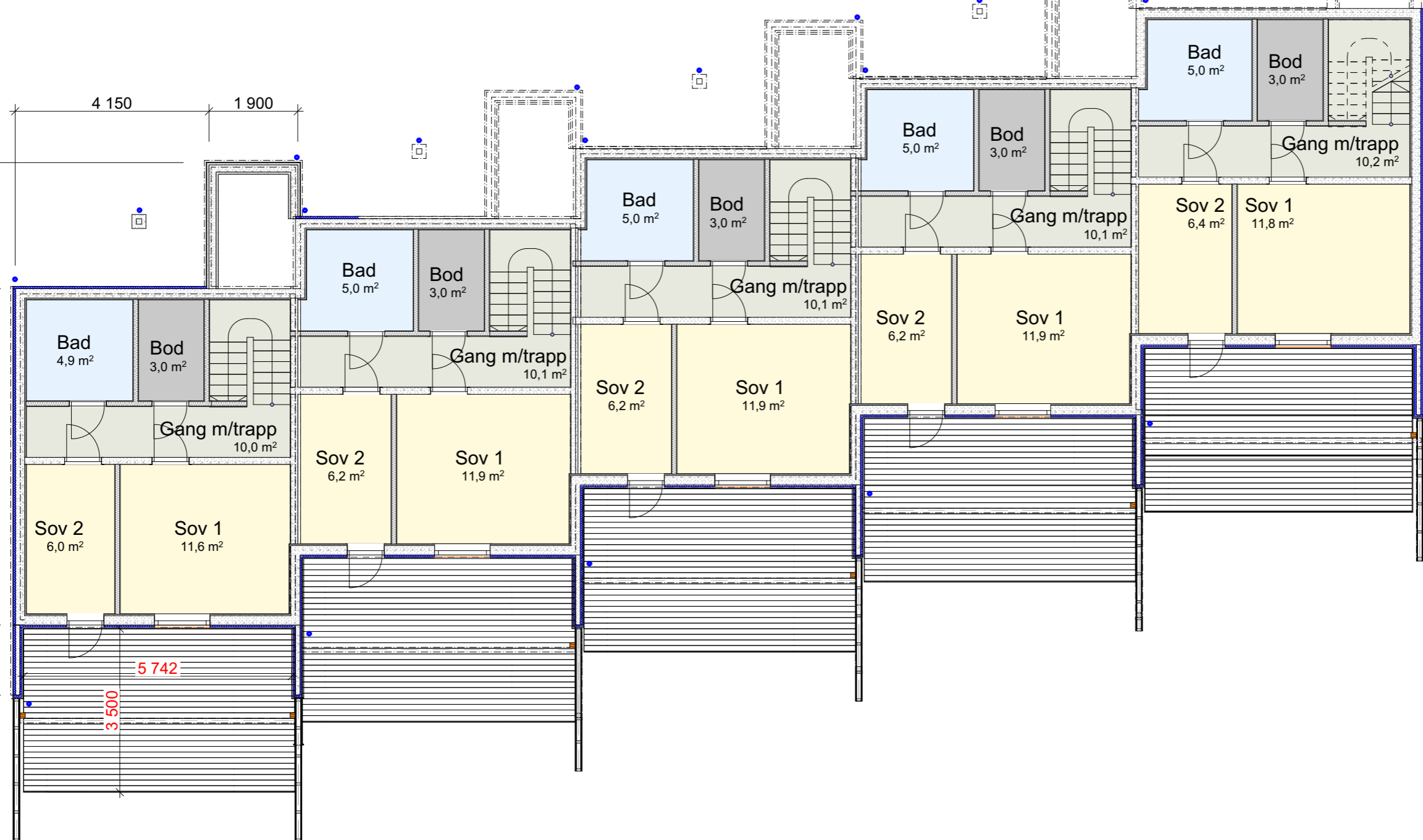
2 700

7 200

1 500

5 742

3 500



Type TEGN.NR. REV.

023-Nr21-A-A20-01 F



Mathias Bruns gt 3
8657 Mosjøen
TLF: 75 11 12 50
MOB: 989 06 847
www.mbbi.no
th@mbbi.no

Mosjøen og Omegn Boligbyggelag

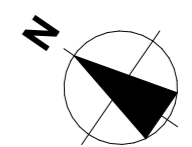
Tiltakshaver

BRL Hals II

Prosjekt

Fløtanvegen 21
8663 MOSJØEN

Lokalisering:



Rev	Nr	Endring	Dato	Sign	Kontr
F		Som bygget	12.01.2023		
E	01	Søknad 2020	14.10.2020		
B		Søknad	15.11.2018		

Byggherre: BRL Hals II	Byggeadresse: 8663 MOSJØEN
	Gnr. 105 Bnr. 348

TEGNING			
Plan U. Etasje			
Internr. 023-Nr21	Målestokk 1:100	Utskriftsdato	12.01.2023
DATO: 15.11-2018	TEGN. TH	KONTR.	
TEGN.NR. 023-Nr21-A-A20-01	REV. F		

C:\Users\thOneDrive - Mosjøen og Omegn Boligbyggelag ALL\P-DOC-2018-MBBL\023 Borettslaget Hals II\023 Som Bygget\PLN\023-Fløtanvegen 21-SB.pln



Type	TEGN.NR.	REV.
	023-Nr21-A-A30-01	F



Mathias Bruns gt 3
8657 Mosjøen
TLF: 75 11 12 50
MOB: 989 06 847
www.mbbi.no
th@mbbi.no

**Mosjøen og Omegn
Boligbyggelag**

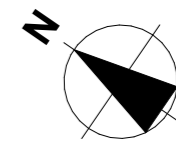
Tiltakshaver

BRL Hals II

Prosjekt

**Fløtanvegen 21
8663 MOSJØEN**

Lokalisering:



F		Som bygget	12.01.2023		
E	01	Søknad 2020	14.10.2020		
B		Søknad	15.11.2018		
Rev	Nr	Endring	Dato	Sign	Kontr

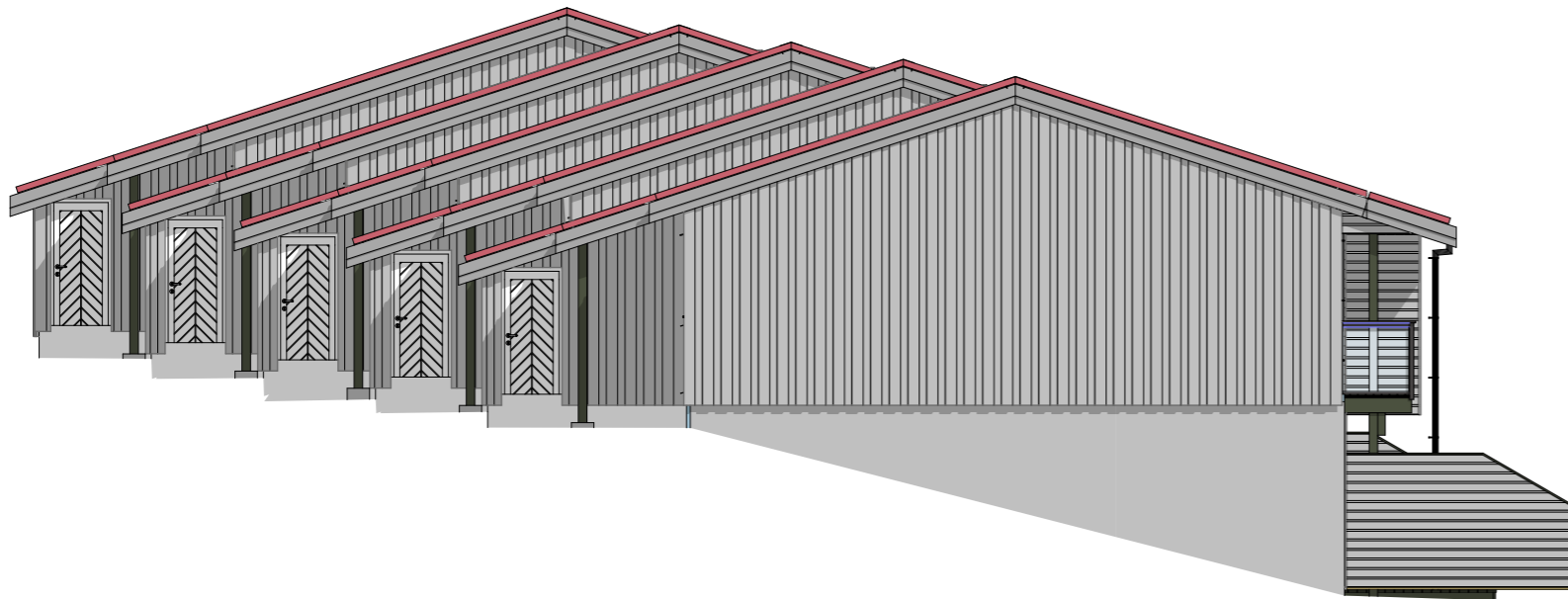
Byggherre:	Byggeadresse:
BRL Hals II	8663 MOSJØEN
	Gnr. 105 Bnr. 348

TEGNING					
Snitt A					
Internr.	Målestokk	Utskriftsdato	12.01.2023		
023-Nr21	1:100				
DATO:		TEGN.	KONTR.		
15.11-2018		TH			
TEGN.NR.	REV.				
023-Nr21-A-A30-01	F				

C:\User\thOneDrive - Mosjøen og Omegn Boligbyggelag ALL_P-DOC-2018-MBBL\023 Borettslaget Hals II\023 Som Bygget PL\N023-Fløtanvegen 21-SB.plt



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord

Type	TEGN.NR.	REV.
023-Nr21-A-A40-01		F


Mosjøen og Omegn Boligbyggelag
 Mathias Bruns gt 3
 8657 Mosjøen
 TLF: 75 11 12 50
 MOB: 989 06 847
 www.mbbi.no
 th@mbbi.no

Tiltakshaver
BRL Hals II
 Prosjekt
Fløtanvegen 21
8663 MOSJØEN

Lokalisering:



F	Som bygget	12.01.2023		
E	01 Søknad 2020	14.10.2020		
B	Søknad	15.11.2018		
Rev	Nr	Endring	Dato	Sign Kontr

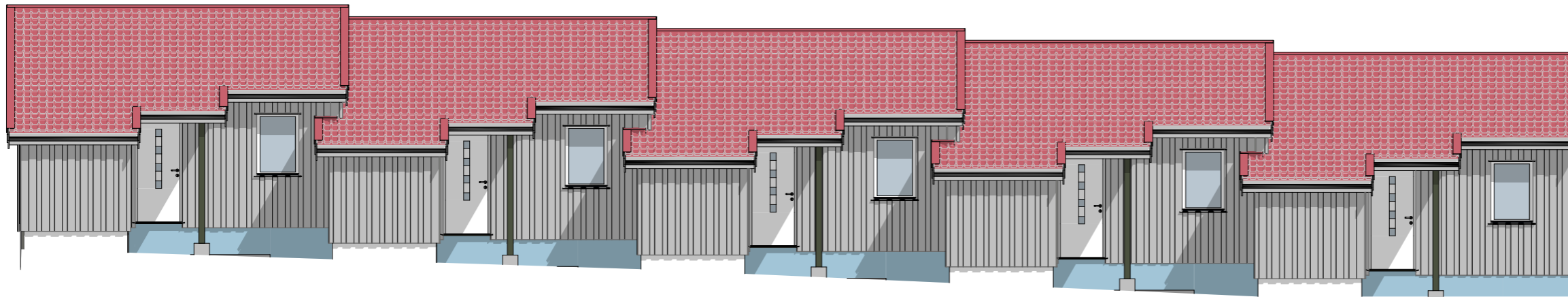
Byggherre: **BRL Hals II** Byggeadresse: **8663 MOSJØEN**
 Gnr. 105 Bnr. 348

TEGNING
Fasade Nord og Vest

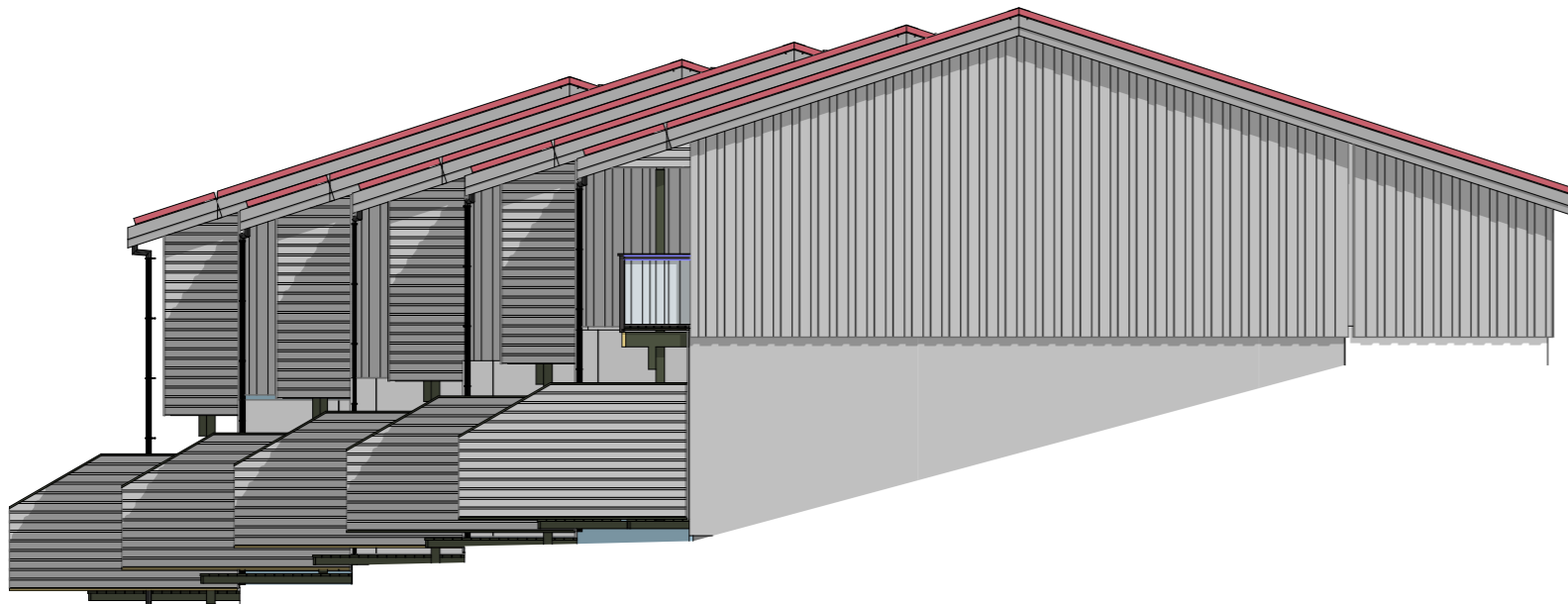
Internr.	Målestokk	Utskriftsdato
023-Nr21	1:100	12.01.2023
DATO:	TEGN.	KONTR.
15.11-2018	TH	

TEGN.NR.	REV.
023-Nr21-A-A40-01	F

C:\Users\thOneDrive - Mosjøen og Omegn Boligbyggelag ALL\P-DOC-2018-MBBL\023 Borettslaget Hals II\023 Som Bygget\PL\N023-Fløtanvegen 21-SB.plt



1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Sør

Type	TEGN.NR.	REV.
023-Nr21-A-A40-02		F
		
Mathias Bruns gt 3 8657 Mosjøen TLF: 75 11 12 50 MOB: 989 06 847 www.mbbi.no th@mbbi.no		
Mosjøen og Omegn Boligbyggelag		

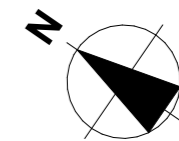
Tiltakshaver

BRL Hals II

Prosjekt

**Fløtanvegen 21
8663 MOSJØEN**

Lokalisering:



F		Som bygget	12.01.2023	
E	01	Søknad 2020	14.10.2020	
B		Søknad	15.11.2018	
Rev	Nr	Endring	Dato	Sign Kontr

Byggherre: **BRL Hals II** Byggeadresse: **8663 MOSJØEN**
Gnr. 105 Bnr. 348

TEGNING				
Fasade Sør og Øst				
Internr.	Målestokk	Utskriftsdato	12.01.2023	
023-Nr21	1:100			
DATO:		TEGN.	KONTR.	
15.11-2018		TH		
TEGN.NR.				REV.
023-Nr21-A-A40-02				F

C:\User\thOneDrive - Mosjøen og Omegn Boligbyggelag ALL_P-DOC-2018-MBBL\023 Borettslaget Hals II\023 Som Bygget PL\N023-Fløtanvegen 21-SB.plt



LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 28.11.2024
Vår ref.: Rune Larsen Aune **Saksnummer: 110585**

HELGELAND BBL
Postboks 1013

8602 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Fløtanvegen 23 D, 8663 MOSJØEN.

Navn nettkunde: KNUTLI RANDI
Målernummer: 6970631403070929
Anlegget ble sist kontrollert: 09.11.2020
Kontrollresultat: Under kontrollen ble det påvist mindre alvorlige feil i det elektriske anlegget. Disse er bemerket i vedlagt tilsynsrapport og bør utbedres av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

KNUTLI RANDI
Fløtanvegen 23 D

8663 MOSJØEN

Tilbakemelding etter sikkerhetskontroll av ditt elektriske anlegg

Saksnummer
91739

Det lokale eltilsyn (DLE) viser til kontroll av ditt elanlegg i Fløtanvegen 23D utført 09.11.2020.

Anleggsnummer
1067023-004

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter med hjemmel i denne loven, utøver Det lokale eltilsyn kontroll av elektriske anlegg tilknyttet forsyningsnettet.

Kontrolltype
PERIODISKE

Det ble ved vår kontroll ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging, og saken avsluttes fra vår side. Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). Kontrollen er stikkprøvebasert og det kan derfor ikke utelukkes at anlegget har feil og mangler som ikke har blitt avdekket.

Kontrollør
David Osheim

Avvik og anmerkninger som er listet i vedlagte kontrollrapport er du som eier/bruker gitt ansvar for å få utbedret. Det er frivillig å rapportere retting/utbedring inn til DLE.

Viktig informasjon, nyheter og tips vedrørende elsikkerhet finner du på <http://elsikkerhetsportalen.no/>

Med vennlig hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.

David Osheim
Tilsynsingeniør
david.osheim@linea.no

Returadresse:
Det Lokale Eltilsyn
Linea Mosjøen

Industriveien 7
8657 MOSJØEN

Anleggsnummer: 1067023-004	Saksnummer: 91739
Målernummer: 6970631403070929	PIN-kode 0272
Kontrolldato: 09.11.2020	Kontrolltype: PERIODISKE KONTROLLER

KNUTLI RANDI
Fløtanvegen 23 D

8663 MOSJØEN

Anleggsadresse:
BOLIG
Fløtanvegen 23D
8665 MOSJØEN

Kontrollert av: David Osheim	Telefonnummer: 751 00 400	E-post: david.osheim@linea.no
--	-------------------------------------	---

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

TILSYNSRAPPORT

- 1 Bod
varmepumpe
- Det var ikke dokumentert at valgt løsning oppfylte forskriftens sikkerhetskrav.. Jf. fel § 10
Varmepumpen er tilkoplest stikkontakt innvendig i bod og ledning er så stram at det er far for at den dras ut/dårlig kontakt. Bør monteres en egen stikkontakt ved varmepumpa ute.



- 2 Gang
- DLE har registrert at De har et eldre sikringsskap med gamle automatsikringer. DLE anbefaler at sikringsskapet renoveres.
Gamle automatsikringer har ikke innebygd ekstra sikkerhet som jordfeilbrytere. Nye skap/renoveringsinnsatser har sikringer med jordfeilbrytere som legger ut kurs som har feil, dermed reduseres berørings- og brannfaren. I tillegg har slike skap overspenningsvern som beskytter elektrisk utstyr mot for høy spenning ved lynnedslag og eventuelle andre overspenninger. Utstyr som TV, elektronikk osv. blir dermed bedre beskyttet.



Rettingsarbeidet skal beskrives punkt for punkt, enten på tilsynsrapportens bakside eller på eget ark, og returneres sammen med rapporten. Isolasjonsmotstand må påføres rapporten ved retur, jfr. §§ 20, 21 og 22.

ELEKTROENTREPRENØR:	
.....	
Dato	Underskrift montør
.....	
Dato	Stempel og underskrift elektroentreprenør

Isolasjonsmotstand ved kontroll:	Etter utbedring:
M ohm M ohm
DET LOKALE ELTILSYN:	
12.11.2020	Dokumentet er elektronisk godkjent av David Osheim og krever ikke signatur
Dato	Underskrift DLE

MÅLERBYTTE, SLUTTKONTROLL / SAMSVAR

Målernr.: 23070929 Dato: 30/6-2018

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

Risikovurdering før jobb:	Ja	Nei
Har sikringsskapet feil/ mangler som påvirker målerbyttet?		<input checked="" type="checkbox"/>
Er målersløyfe tørr/sprø (har feil tverrsnitt)?		<input checked="" type="checkbox"/>
Er OV innenfor målerens begrensning?	<input checked="" type="checkbox"/>	
Tiltak beskrives:		
Sluttkontroll for målermontasjen:	Ja	Nei
Tilkobling er dratt til med riktig moment?	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er spenningsførende deler beskyttet etter IP2X eller bedre, og i.h.t. montasjeanvisning?	<input checked="" type="checkbox"/>	
Målersløyfe er byttet?		<input checked="" type="checkbox"/>
Antenne montert?	<input checked="" type="checkbox"/>	
Isolasjonsmåling/ annet: 10 78 02		
Målerbytte er utført i samsvar med Fel, signer med fullt navn: ^{2 (se bakside)} Bjørn Jøger Davidsen		

- For selskapet:
- Nettservice Ringerike, Hadeland og Drammen
 - Smartservice Norge AS
 - Sinus Brønnøysund AS
 - PowerTech Solutions AS
 - CNP

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

<i>Elektroinstallatør</i>		<i>Oppdragsgiver (Kunde)</i>	
Firma/Navn:	Elektriker'n Mosjøen AS	Firma/Navn:	Randi Knutti
Kontaktperson:	Michael Andreas Forsmo	Kontaktperson:	
Adresse:	Daneljordet 10	Adresse:	Fløtanvegen 23D
Postnr/Sted:	8656 Mosjøen	Postnr/Sted:	8663 Mosjøen
Telefon:	75173955	Telefon:	
E-post:	post@elektrikern.net	E-post:	randiknutd@hotmail.com

<i>Ordre</i>		<i>Kunde</i>	
Ordrenummer:	13172	Kundenummer:	13689
<i>Anleggsadresse</i>			
Firma/Navn:	Randi Knutti		
Adresse:	Fløtanvegen 23D		
Postnr/Sted:	8663 MOSJØEN		
Boligmappe nr:	BQX3313		

<i>Anleggsbeskrivelse</i>	
Type:	Utvidelse
Nettsystem:	230
Arbeidsbeskrivelse:	legge opp til lys i trapp
Kommentar:	
Utført i henhold til:	NEK 400 Utg.: 2018
Type anlegg:	Boligblokker

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

<i>Installatør/bemyndiget person</i>	
Navn:	Tore Mortensen
Dato:	2020-11-30
Signatur:	Elektronisk signert av Tore Mortensen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av TripleTeX som uavhengig tredjepart.

Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll

Dokumentasjon av serviceoppdrag med lav risiko

Elektronikkontakter		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Elektriker'n Mosjøen AS	Firma/Navn:	Randi Knutli
Kontaktperson:	Michael Andreas Forsmo	Kontaktperson:	
Adresse:	Daneljordet 10	Adresse:	Fletanvegen 23D
Postnr/Sted:	8656 Mosjøen	Postnr/Sted:	8663 Mosjøen
Telefon:	75173955	Telefon:	
E-post:	post@elektrikern.net	E-post:	randiknutli@hotmail.com
Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	13172	Kundenummer:	13689
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Randi Knutli		
Adresse:	Fletanvegen 23D		
Postnr/Sted:	8663 MOSJØEN		
Boligmappa nr:	BQX3313		
Rapportens omfang			
<input type="checkbox"/> Hele anlegget	<input checked="" type="checkbox"/> Anleggsdel:	trakk. stue og kjøkken	

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

SJEKKPUNKT				
Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Foresligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabel 514?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Foresligger det tilstrekkelig informasjon om løsninger som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
SJEKKPUNKT				
Sluttkontroll (Lav risiko)	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå og bruk?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er utstyr valgt og montert ifø. produsentens anvisning?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er utstyret funksjonsprøvet og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er nødvendig merking av utstyr utført?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Foresligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og vedlikehold?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

... forstilles fra forrige side

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold

Montør/Kontrollert av:	
Navn:	Michael Andreas Forsmo
Dato:	2020-11-30
Signatur:	Elektronisk signert av Michael Andreas Forsmo. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletek som uavhengig tredjepart.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Helgeland
Oppdragsnr.
1801240097

Selger 1 navn
Randi Knutli

Gateadresse
Fløtanvegen 23D
Poststed
MOSJØEN
Postnr
8663

Er det dødsbo?

Nei Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

Nei Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

Ar

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Malt veggfliser og montert ny (fint brukt) baderomsinnredning

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Flytting av rør pga ny innredning samt flytting av kran til vaskemaskin

Arbeid utført av

Rørleggermestern Snorre Jensen

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt opplegg for lys i trapp

Arbeid utført av

Elektrikern Mosjøen

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Kontroll av elektrisk anlegg utført 091120 av Helgeland kraftlag

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utvidelese av terrasser i borettslaget

Arbeid utført av

Mosjøen bygg

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport utarbeides i fbh med salg

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

HUsleie øker med 178,- pr mnd fra 010125

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

Kvitteringer for utført arbeid på bad overlevert Terje Luktvassli 021224

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 sikret næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

NAME OF SIGNER

Randi Knutli

IDENTIFIER

4536f39bd292058814c402
38f6c85886693f12d9

TIME

02.12.2024
11:36:28 UTC

ELECTRONIC ID

Signer authenticated by
Nets One time code

Document reference: 1801240097

- 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>