

aktiv.



Fløtanvegen 23D, 8663 MOSJØEN

**Gjennomgående pen 3- roms  
rekkehusleilighet med balkong,  
garasje og utsikt. Innflyttningsklar!**



Eiendomsmegler MNEF, Fagansvarlig

## Merete Solvang

**Mobil** 900 14 327

**E-post** merete.solvang@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Helgeland

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

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 2 250 000,-
<b>Fellesgjeld:</b>	Kr 640 262,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 1 350,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 2 891 612,-
<b>Felleskostn.:</b>	Kr 7 473,-
<b>Selger:</b>	Randi Knutli
<b>Salgsobjekt:</b>	Andelsleilighet
<b>Eierform:</b>	Andel
<b>Byggeår:</b>	1975
<b>BRA-i/BRA Total</b>	78/84 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	11839.3 m <sup>2</sup>
<b>Soverom:</b>	2
<b>Antall rom:</b>	3
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 105, bnr. 348
<b>Andelsnr.:</b>	9
<b>Oppdragsnr.:</b>	1801240097

# Gjennomgående pen 3-roms rekkehusleilighet med balkong, garasje og utsikt. Innflyttningsklar!

Velkommen til Fløtanvegen 23 D!

Rekkehuset går over 2 plan og fremstår arealeffektiv med god planløsning. Rekkehusleiligheten inneholder blant annet 2 soverom, bad, kjøkken, stue, balkong- og terrasse, samt både innvendig og utvendig bod. Plass til to biler foran inngangspartiet på boligen. Åsen/Åsbyen kjennetegnes som et rolig, barnevennlig og solrikt boligområde, og er kjent for sine flotte turområder i umiddelbar nærhet.

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.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	103
Nabolagsprofil .....	108
Budskjema .....	119

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 78 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 84 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-i: 38 m<sup>2</sup> 2 soverom ,gang, trapperom , bad/wc/vaskerom og bod

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> Bod

#### 1. etasje

BRA-i: 40 m<sup>2</sup> Entré, Vindfang, stue, kjøkken og trapperom

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Bod

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

#### Lovlighet:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
- Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Rørleggerarbeider i forbindelse med ombygging bad i 2023. Utvendige arbeider på balkonger, terrasser, tomtearealer etc. utført i perioden 2020 til 2024 er utført av entreprenører.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

11839.3 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felleseiet tomt. 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.



## **Beliggenhet**

Borettslaget Hals II ligger i Halsåsen, ca. 2,5 km. nord og øst for Mosjøen sentrum.

Åsen/Åsbyen er en bydel øst for Mosjøen sentrum og består av både eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Det er lite leilighetsbebyggelse her. Bydelen kjennetegnes med at det både er rolig, barnevennlig og solrikt. Fra gammelt av var Mosjøen kun bestående av byflata. Da var store deler av det vi i dag kjenner som Åsen/Åsbyen, det det var - en ås og mark. I dag er den bare ett av mange byområder. Dolstad Kirke har holdt fortet siden 1735, og området rundt bykjernen var ellers landbruksjord før i tiden. Med industrialiseringen som fulgte utvidet byen seg og Åsbyen var da en naturlig plass for videre bebyggelse. Det utvidet seg deretter videre mot det vi i dag kjenner som Halsøy. Dagligvarehandlingen gjennomføres gjerne på Nyrud, sentrum eller Halsøy. Disse ligger hhv. ca. 2,5-3 kilometer fra området.

## **Tur og rekreasjon**

Åsen/Åsbyen er kjent for sine flotte turområder i umiddelbar nærhet. Dolstadåsen sammen med Halsåsen i nord og Andåsåsen i sør er åsene som avgrenser Mosjøen mot øst. Området strekker seg fra Andås i sør til Breimoen i nord. Dolstadåsen har flere kilometer med tråkk, turstier, traktor- og skogsbilveger. I tillegg finnes det flere utsiktspunkt rasteplasser, benker og gapahuker. De to mest populære er Panorama og Tårnet. Tårnet når man med adkomst fra Snevegen, som er den øverste gaten i Åsen/Åsbyen. Her er det delvis gruset og asfaltert adkomst. Dette er en fin og relativt enkel tur sommer som vinter for både mennesker, gammel som ung, og dyr. Har man barn er området også svært populært for aking vinterstid. Videre har man Panorama, som da naturlig nok kanskje er det beste utsiktspunktet på denne siden av byen. Adkomst fra Åsen/Åsbyen skjer via Dambekkvegen i Kjerringlia. Denne turen er ca. 1,8 kilometer én vei.

## **Skoler og barnehager**

Mosjøen har flere skoler og barnehager fordelt på de største byområdene. Åsen/Åsbyen har Dolstad Barnehage som nærmeste barnehage, som ligger i nærheten av kirken. Forøvrig er det god barnehagedekning i Mosjøen, med flere barnehager bl.a. på Skjervengan og i Kulstadlia. Området sokner til Mosjøen Barneskole som ligger ca. 2,5 kilometer unna samt Kippermoen Ungdomsskole med tilhørende idrettsanlegg og svømmehall. Kippermoen ligger i overkant av 3 kilometer fra området. Det går buss like ved.

## **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

## **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

## **Bygningssakkyndig**

Terje Luktvassli

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Rekkehus fra 1975. 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. Taktekking 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> med utgang fra soverom, levegg mot nabo leilighetene. Terrasseplatt på terreng ved inngangen i 1.etasje på ca. 5 m<sup>2</sup>. Plassbygd tretrapp ved inngangen i 1.etasje.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

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

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)?

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kontroll av elektrisk anlegg utført 091120 av Helgeland kraftlag

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

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

Svar: Nei

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Husleie øker med 178,- pr mnd fra 010125

Tilleggs kommentar:

Kvitteringer for utført arbeid på bad overlevert Terje Luktvassli 021224.

## **Innhold**

1. etasje: Entré, vindfang, kjøkken, stue og trapperom

Underetasje: 2 soverom, gang, bad/vaskerom og bod.

I tillegg disponerer leiligheten 2 boder med god lagringsplass.

## **Standard**

Overflater:

Hovedsaklig laminat og vinylbelegg på gulv. Vegger med veggfornyer, malt panel, glassfiberstrie og veggplater. Malte himlingsplater i himlingene i rommene i 1. etasje, samt malt betong i himlingene i rommene i underetasjen. Malt tretrapp mellom etasjene med vinylplank lagt i trinnene og på repos.

#### Vindfang:

Vindfang gir et godt førsteinntrykk av leiligheten, og har praktiske løsninger som skyvedørsgarderobe for oppheng av ytterklær og sko.

#### Stue:

Stuen i duse og behagelige farger med utgang til overbygget balkong med flott utsikt. Store vindusoverflater gir rikelig med lysinnslipp i stuen. På balkongen er det god plass til sittegruppe hvor man kan nyte den flotte utsikten for eksempel over en kaffekopp. Videre har stuen inngang til kjøkken.

#### Kjøkken:

Moderne og takhøy kjøkkeninnredning med laminat utførelse. Det er god skap - og benkeplass. Kjøkkenet har 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.

#### Bad:

Tidløst og pent bad fra 2016. Badet har flislagt gulv og vegger, hvorav flisene på veggene ble malt over i 2023. Varmekabler i gulv. Badet inneholder dusjkabinett, servant med skapinnredning, opplegg til vaskerom og gulvmontert toalett.

#### Soverom:

Boligen har to gode soverom, hvorav hovedsoverom med plass til dobbeltseng og stort garderobeskap for oppbevaring. Soverom 2 har fint plass til seng og skap, samt utgang til terrasse.

Leiligheten har god lagringsplass i både innvendig og utvendig bod.

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

#### Forhold som har fått TG2:

##### Dører - utebod inngangssiden:

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

##### 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

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.

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

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

Overflater vegger og himling (bad underetasje):

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

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

Ventilasjon (bad underetasje):

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

Overflater og innredning (kjøkken):

Vinylbelegg på gulv, malt tapetfornyere 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.

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

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.

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.

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

Elektrisk anlegg:

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsfordeling med krussikringer og sikringsautomater montert i 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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

Drenering

Drenering av plastrør fra byggeår. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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.

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

Forhold som har fått TG3:

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:

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

- Skadde deler av veggplatene bør utskiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### **Innbo og løsøre**

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

Det bemerkes av selger at lampa i trappnedgang og den over spisebordet ikke medfølger.

### **Hvitevarer**

Ingen hvitevarer medfølger.

**TV/Internett/Bredbånd**

Innlagt fiber for kabel-tv og bredbånd, internett fra Telenor.

**Parkering**

To plasser rett foran boligen.

**Forsikringselskap**

If Skadeforsikring

**Polisenummer**

SP0000568651

**Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

**Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

**Oppvarming**

Varmepumpe i trapperommet og varmekabler på bad.

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

**Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 250 000

### Info kommunale avgifter

Inkludert i felleskostander

### Formuesverdi primær

Kr 533 806

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 135 222

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### Tilbud lånefinansiering

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

## Boenheten

### Felleskostnader inkluderer

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, forretningsførsel, utvendig vedlikehold, kabel-TV avgift,

fellesstrøm, lønn og honorarer, revisjon, diverse kontingenter, diverse gebyrer, andre kostnader og andre forvaltningskostnader.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 7 473

**Andel Fellesgjeld**

Kr 640 262

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

02.01.2025

**Andel fellesformue**

Kr 18 432

**Andel fellesformue dato**

02.01.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Hals 2 Borettslaget

**Organisasjonsnummer**

955361245

**Andelsnummer**

9

**Om borettslaget**

Borettslaget Hals II med org. nr. 955 361 245 tilknyttet Mosjøen og Omegn Boligbyggelag.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16362155499, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.01.2025: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 144

Saldo per 02.01.2025: 18 836 366

Andel av saldo: 625 462



Første termin/første avdrag: 30.12.2024 ( siste termin 30.12.2060 )  
Flytende rente

Lånenummer: 16366306076, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.01.2025: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 51

Saldo per 02.01.2025: 445 736

Andel av saldo: 14 801

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 ( siste termin 30.09.2037 )

Flytende rente

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

### **Forkjøpsrett**

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i

boligbyggelaget forkjøpsrett.

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.

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.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig.

Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier

påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

#### **Vedtekter/husordensregler**

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

#### **Dyrehold**

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

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Mobo Helgeland Bbl

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 105, bruksnummer 348 i Vefsn kommune. Andelsnr. 9 i Hals 2 Borettslaget med orgnr. 955361245

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1824/105/348:

14.03.1973 - Dokumentnr: 969 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1824 Gnr:105 Bnr:291

12.03.2004 - Dokumentnr: 1162 - Best om garasje/parkering

Rettighet hefter i: Knr:1824 Gnr:105 Bnr:385

Rettighetshaver: Fløtanvegen 21 D

Rett til å bruke tomt nr. 4 til garasjetomt

Engangsavgift kr 1.155,-

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 25.07.1975, som omfatter rekkehus

m/5 stk. 2 roms- leiligheter i sokkelutførelse på Fløtanvegen 23.

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 12.12.2018 som omfatter bruksendring av bod i 1. plan til soverom til alle bruksenheter i Borettslaget Hals II, gnr. 105, bnr. 348, Fløtanvegen 21-27.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

25.07.1975.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

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

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 250 000 (Prisantydning)

---

640 262 (Andel av fellesgjeld)

---

2 890 262 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

1 350 (Omkostninger totalt)

8 550 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 350 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 891 612 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 898 812 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 901 612 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 350

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4 900,- oppgjørshonorar kr 5 500,- og 1 visning kr 1 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 56 440,-. Utleggene omfatter fotograf, gebyr for betalingsutsettelse, markeds pakke, oppgjørsvederlag, eiendomsregister, tilretteleggingsgebyr, 2 stk. visninger, urådighet, opplysninger fra forretningsfører, tilstandsrapport og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15 000,- for



utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Dersom det er utført mindre enn 10 timers arbeid, faktureres et rimelig vederlag tilsvarende 2 500 kr pr. time. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Merete Solvang

Eiendomsmegler MNEF, Fagansvarlig

merete.solvang@aktiv.no

Tlf: 900 14 327

Solvang & Aanes AS, Strandgata 12-16

8656 Mosjøen

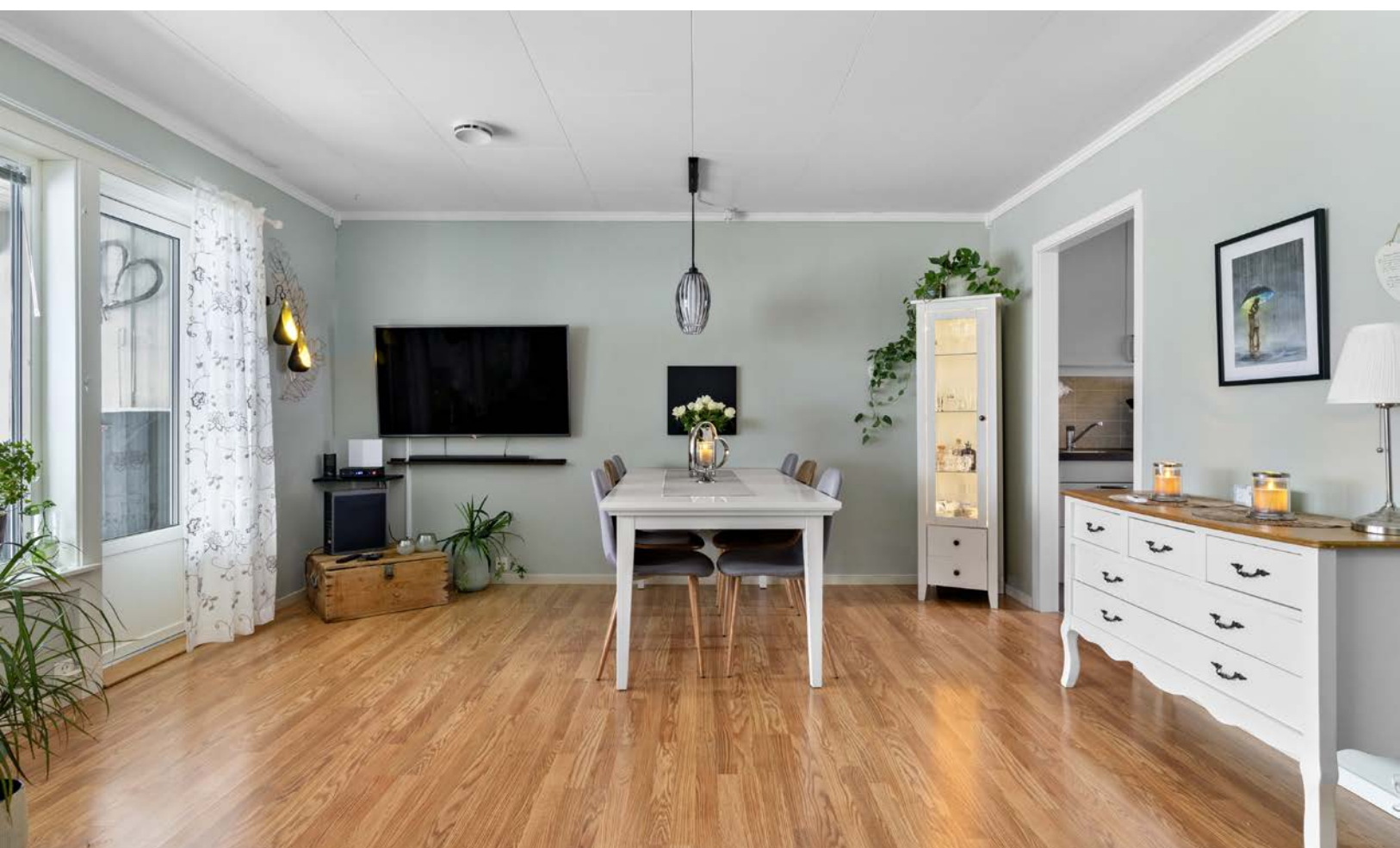
Tlf: 751 77 770

**Salgsoppgavedato**

15.01.2025

















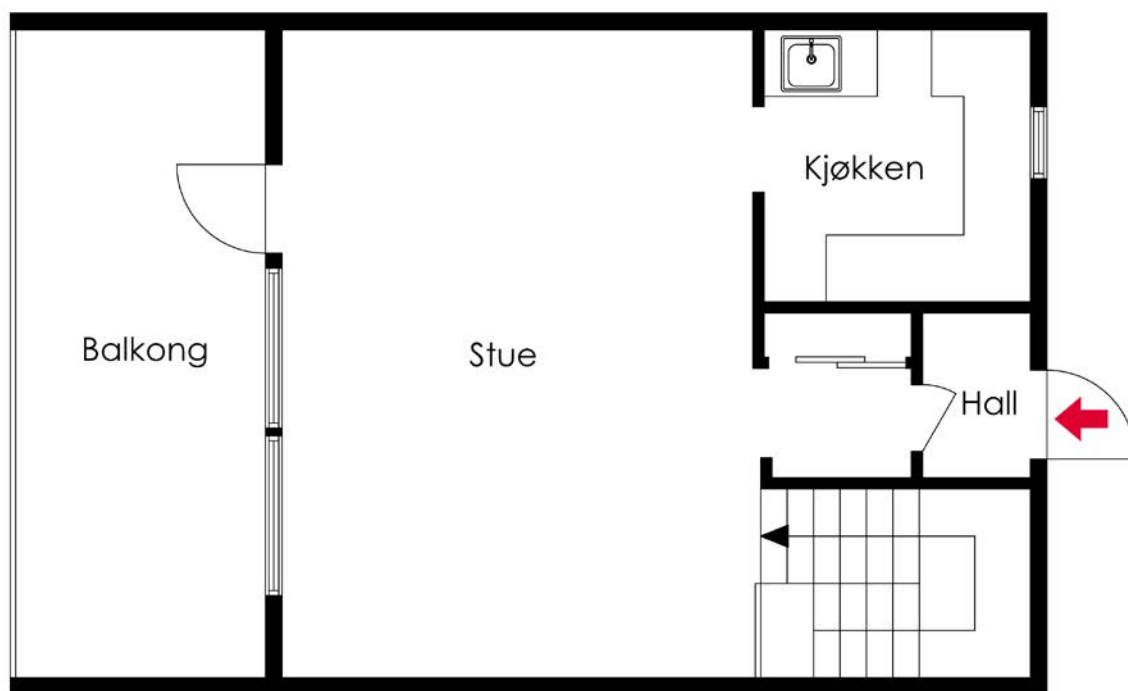










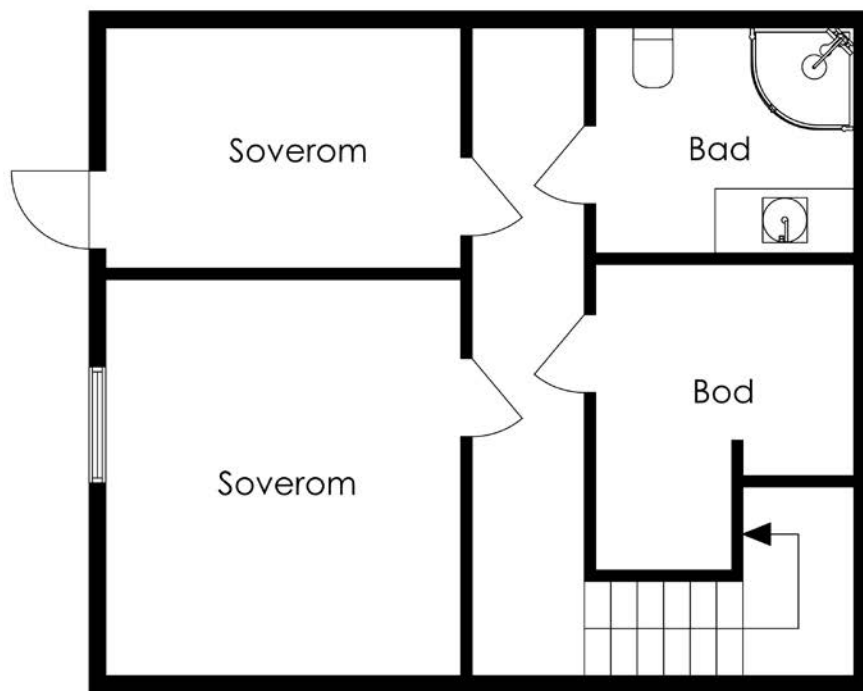


Hovedetasje

2D tegningen er basert på en tegning av varierende kvalitet og noen avvik kan forekomme.

**aktiv.**  
Produced by DIAKRIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Kjeller

2D tegningen er basert på en tegning av varierende kvalitet og noen avvik kan forekomme.

**aktiv.**  
Produced by DIAKRIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Vedlegg

# 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 m<sup>2</sup> BRA-i: 78 m<sup>2</sup>



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, utdanningssystemer 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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

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. Takteking 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> med utgang fra soverom, levegg mot nabo leilighetene. Terrasseplatt på terreng ved inngangen i 1.etasje på ca. 5 m<sup>2</sup>. 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 glassfiberstri, malte veggplater, malt betongpuss, malt fliser, malt tekstilstri, 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.

### 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.

[Gå til side](#)

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	84 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	84 m <sup>2</sup>
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

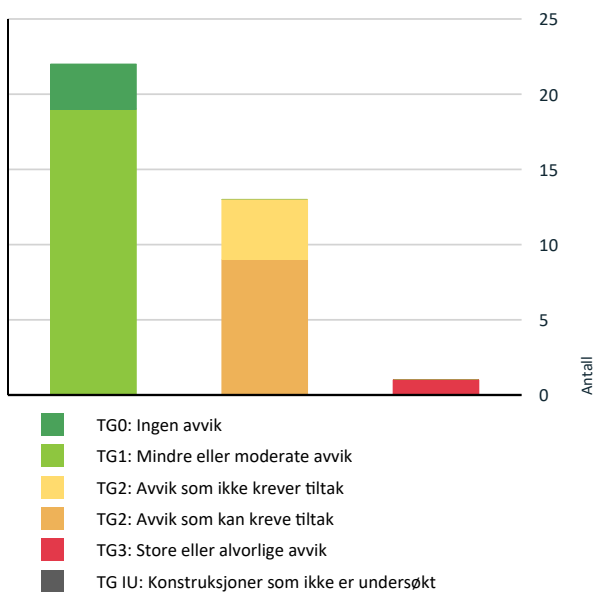
[Gå til side](#)

## Rekkehus

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

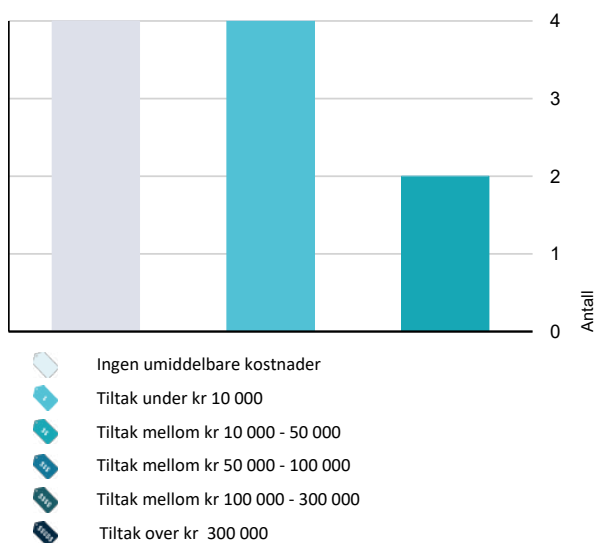
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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, yttervegg 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 levegger. 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

### Taktekking

*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

## 1 TO 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.

## 1 TO 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

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

## 1 TO 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

## 1 TO 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

## 1 TO 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.

## 1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 13 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> med utgang fra soverom, levegg mot nabo leilighetene. Terrasseplatt på terreng ved inngangen i 1.etasje på ca. 5 m<sup>2</sup>. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

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



Terrasse i 1.etasje.



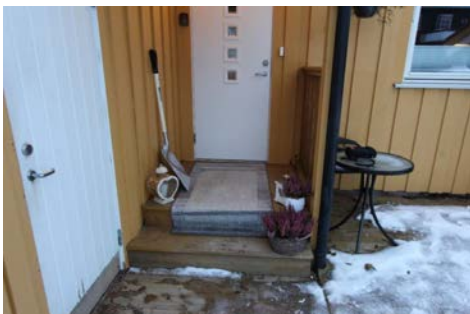
Terrasseplatter ved inngangen.



# 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.

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

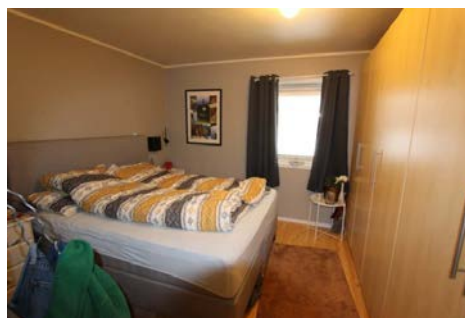
Fliser på gulv på bad/wc/vaskerom, ubehandlet betonggulv i utebod i 1.etasje, terrassedekke i uteboden i under etasjen, laminatgulv på stue, ellers vinylbelegg i de øvrige rommene i leiligheten. På veggene lagt malt veggfornyer, malt panel, malt glassfiberstrie, malte veggplater, malt betongpuss, malt 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 platekledning 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.

## 1 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.

## 1 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.

## 1 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

## 1 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

## 1 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

## 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv under dusjkabinettet. Smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



Sluk

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

## 1 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

## 1 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

## 1 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

### 1 TG 2 Overflater og innredning

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.

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



Kjøkkenet.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

Innmontert kjøkkenventilator med avtrekk gjennom yttervegg.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 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.

### 1 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.

### 1 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.

### 1 TG 2 Varmtvannstank

200 l. varmtvannsbereider 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

Varmtvannsbereideren 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



Varmtvannsbereider.

### 1 TG 1 Andre installasjoner

Elektriske varmekabler med termostat på bad/wc/vaskerom, varmpumpe 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.

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

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

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, branttilløp 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? Sjek

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**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.

## 🔧 TO 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

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

- 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.**
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- 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 m<sup>2</sup>/78 m<sup>2</sup>

*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.*

<b>Markedsverdi uten fradrag</b>		<b>2 850 000</b>
Tillegg for andel fellesformue	+	18 432
Fradrag for andel felles gjeld	-	641 936
<b>Konklusjon markedsverdi</b>		<b>2 250 000</b>

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

#### 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
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>102 500</b>

### 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
<b>Sum teknisk verdi - Rekkehus</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 510 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 510 000</b>

### 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
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>350 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

# 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 målbar 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?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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).

Arealet 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, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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 <sup>2</sup>			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
<b>SUM</b>	<b>78</b>	<b>6</b>			<b>38</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>84</b>				

### 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 byggeteknisk 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 <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup> i følge målebrevet. Det er et lite avvik i tomtearealet mellom målebrevet og matrikkelopplysningene. 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 m<sup>2</sup> inklusive gategrunn og ca. 330 m<sup>2</sup> 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 (-)	-	198 444	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 pryddplanter. 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. Straks tiltak 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 dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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>

## KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.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 (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har..... rett til å eie inntil .....av andelene.

- (5) 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 brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

#### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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



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

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantsikkerhet**

### **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 pantsikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) 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
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		2 214 698	1 880 652	2 200 140	2 621 264
Salgsinntekter		294	554	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 214 992</b>	<b>1 881 206</b>	<b>2 200 140</b>	<b>2 621 264</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Styrehonorar		43 200	38 400	40 000	45 000
Arbeidsgiveravgift		2 203	1 958	2 040	22 995
Forretningsfjrrerhonorar		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	200 000
S nrydding/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, str m		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	20 000
Bank- og betalingsgebyr		4 502	9 647	5 000	5 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 182 571</b>	<b>3 488 899</b>	<b>1 131 823</b>	<b>1 294 850</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 032 422</b>	<b>-1 607 693</b>	<b>1 068 317</b>	<b>1 326 414</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		19 132	20 736	4 000	15 000
Rentekostnad		933 687	489 539	846 146	1 134 375
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-914 555</b>	<b>-468 803</b>	<b>-842 146</b>	<b>-1 119 375</b>
<b>j rsresultat</b>		<b>117 867</b>	<b>-2 076 495</b>	<b>226 171</b>	<b>207 039</b>
<b>Disponeringer</b>					
Til annen egenkapital		117 867	-2 076 495	226 171	207 039

## Balanse 2023 Borettslaget Hals II

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

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Helge Lien  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Birgitte Catarina Hansen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Bente Edvardsen Arctander  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet 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 fjørt opp etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene. Andre fordringer, bl.a. omløpsfordringer og anleggsfordringer, er fjørt opp til pålydende.

Inntekter:

Inntektsfjringen skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den periode borettslagers har 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
Containerleie	3 550	0	0	0
Brannalarm/heisalarm/risikokontroll brann	19 061	45 277	0	0
Uteomkostnader	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

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
L <sup>3</sup> nenummer:	16366306076	16362155499
L <sup>3</sup> netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks <sup>3</sup> r:	2022	2020
Rentesats:	5.60 %	5.60 %
Beregnet innfridd:	01.09.2037	01.08.2060
Opprinnelig l <sup>3</sup> nebeløp:	500 000	19 995 000
L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:	493 540	19 200 877
Avdrag i perioden:	24 142	192 442
L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:	469 398	19 008 435
Saldo 5 <sup>3</sup> r frem i tid:	339 677	18 139 487

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l <sup>3</sup> n 16362155499	10	764 728	7 647 280
	18	631 175	11 361 150
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l <sup>3</sup> n 16366306076	10	18 884	188 840
	18	15 586	280 548

### Note 4 - Pantsillelser

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Pantel <sup>3</sup> n 1636.63.06076	469 398	493 540
L <sup>3</sup> n 1636.21.55499	19 008 435	19 200 877
Borettsinnskudd	708 000	708 000
Sum	5	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 i rets resultat	-15 894 836 117 867	-13 818 341 -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:		
i rets resultat (se resultatregnskapet)	117 867	-2 076 495
Avdrag langsiktig låne	-216 584	182 347
B. i rets 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 budsjettall 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**

Kristin By Farstad  
Statsautorisert revisor

Dagbok nr 969 19 73 14/3  
 Alstabaug 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 ..... (elend, navn), gr. nr. 105 ..... br. nr. 291 .....

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

Parsellen er også betegnet Fløtanvegen 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 Fløtanvegen 21-41, Helligbergvegen 62-82, parsell av Hals II gnr. 105 bnr. 291.

Forretningen er forlangt av Vefsn kommune

som har grunnbokshjemmel til elendommen.

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 m<sup>2</sup>

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.

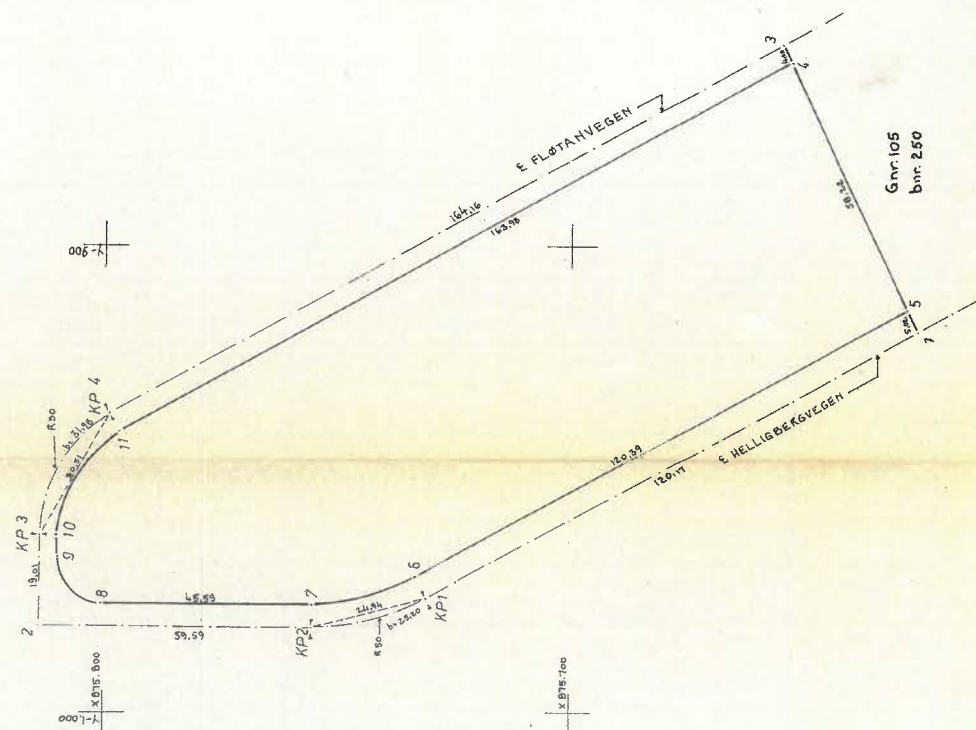
1) Her føres navn og matrikelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist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



Målebrevskart over **FLØTANVEGEN 21-41, HELLIGBERGVEGEN 82-82**  
Parsell av **HALS II GNR. 105 ØNR. 2-91**  
Målestokk 1: 1000.  
Areal: 11.029,5 m<sup>2</sup> Herav gategrunn 1.072,3 m<sup>2</sup>

Tegnforklaring:  
 — grense  
 - - - - - hjelpeflate  
 - . - . - senerlinje  
 = rett vinkel (100 p)

Pkt	Koordinater	
	X	Y
1	917,65	975,625,69
KP1	915,65	730,91
KP2	901,92	755,96
2	981,92	814,65
KP3	962,91	814,65
KP4	936,64	799,14
3	857,14	625,40
4	869,92	625,65
5	913,18	627,91
6	971,31	799,92
7	976,92	755,96
8	976,92	800,65
9	966,92	810,65
10	962,91	810,65
11	940,14	797,21
Δ Strekkfelt	1405,98	871,530,44



Mosjøen den, 20.12. 1973

*Begge. Træg*  
Oppmålingsseksjonen i Vefsn  
*Chr. H. Pedersen*  
Utørr 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 m<sup>2</sup>.

**§ 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.



Gnr. 105 bnr. 348

Mosjøen, den 25. juli 1975.

Vår ref. GF/LP

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

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

*Wegm. Havnås*  
Wegm. Havnås

---

*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:













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](mailto:david.osheim@linea.no)

<b>Returadresse:</b> <b>Det Lokale Eltilsyn</b> Linea Mosjøen  Industriveien 7 8657 MOSJØEN
--

<b>Anleggsnummer:</b> 1067023-004	<b>Saksnummer:</b> 91739
<b>Målnummer:</b> 6970631403070929	<b>PIN-kode</b> 0272
<b>Kontrolldato:</b> 09.11.2020	<b>Kontrolltype:</b> PERIODISKE KONTROLLER

KNUTLI RANDI Fløtanvegen 23 D  8663 MOSJØEN
--

<b>Anleggsadresse:</b> BOLIG Fløtanvegen 23D 8665 MOSJØEN
--

<b>Kontrollert av:</b> David Osheim	<b>Telefonnummer:</b> 751 00 400	<b>E-post:</b> 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 Det var ikke dokumentert at valgt løsning oppfylte forskriftens sikkerhetskrav.. Jf. fel § 10  
varmepumpe *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 sikringskap 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.: 03070929	Dato: 30/6-2018
--------------------	-----------------

Installasjonen er utført i samsvar med forskrift om elektriske lavspenitanlegg. <sup>1 (se bakside)</sup>

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: <sup>2 (se bakside)</sup>		
Bjørn Jørgen Daulder		

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

## Samsvarserklæring

### Samsvarserklæring med garanti

Elektroinstallatør		Oppdragsfører (Kunde)	
Firma/Navn:	Elektriker'n Mosjøen AS	Firma/Navn:	Randi Knutli
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:	randiknutli@hotmail.com

Ordre	Kunde		
Ordrenummer:	13172	Kundenummer:	13689

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Randi Knutli
Adresse:	Fløtanvegen 23D
Postnr/Sted:	8663 MOSJØEN
Boligmappa nr:	BQX3313

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Utvidelse
Netzsystem:	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.

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



## Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll

### Dokumentasjon av serviceoppdrag med lav risiko

Elektrikere		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Elektriker'n Mosjøen AS	Firma/Navn:	Randi Knutli
Kontaktperson:	Michael Andreas Forsmo	Kontaktperson:	
Adresse:	Daneljordet 10	Adresse:	Fjotanvegen 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	Kundennummer:	13689
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Randi Knutli		
Adresse:	Fjotanvegen 23D		
Postnr/Sted:	8663 MOSJØEN		
Boligmappa nr:	BQX3313		
Rapportens omfang			
<input checked="" type="checkbox"/> Hele anlegget	<input checked="" type="checkbox"/> x 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. Forendet 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 iht. 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"/>	

... fortællelse fra forrige side

Anlægsbeskrivelse / Specielle forhold / Eventuelle forbehold
--

<b>Montør/Kontrolleret av:</b>	
Navn:	Michael Andreas Forsmo
Dato:	2020-11-30
Signatur:	Elektronisk signert av Michael Andreas Forsmo. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Helgeland	
Oppdragsnr.	
1801240097	
Selger 1 navn	
Randi Knutti	
Gateadresse	
Fløtanvegen 23D	
Poststed	Postnr
MOSJØEN	8663
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
Ar	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Jernbanepersonalets bank og forsikring
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1801240097

## 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

Initialer selger: RK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei  Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 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
- 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

Document reference: 1801240097

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 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 tillatelse 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
- 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
- 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

Document reference: 1801240097

## 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 forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringseiendom, 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 eiendomsmegleren 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 ihht vilkår.

Document reference: 1801240097

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Randi Knutli	4536f39bd292058814c402 38f6c85886693f12d9	02.12.2024 11:36:28 UTC	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>



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Helgeland	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1801240097	
<b>Selger 1 navn</b>	
Randi Knutli	
<b>Gateadresse</b>	
Fløtanvegen 23D	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
MOSJØEN	8663
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Jernbanepersonalets bank og forsikring
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1801240097

## 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

Initialer selger: RK

1

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/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	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

## Tilleggs kommentar

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 forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. 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 eiendomsmegleren 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 ihht vilkår.

Document reference: 1801240097

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Randi Knutli	4536f39bd292058814c402 38f6c85886693f12d9	02.12.2024 11:36:28 UTC	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>

# Nabolagsprofil

Fløtanvegen 23D - Nabolaget Hals/Baustein - vurdert av 20 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚏 Åsbyen Stopp 36 Linje 261	2 min 🚶 0.2 km
🚏 Mosjøen stasjon Linje F7	27 min 🚶 2 km
✈️ Mosjøen lufthavn Kjærstad	13 min 🚗

## Skoler

Kulstad skole (1-7 kl.) 267 elever, 21 klasser	5 min 🚶 2.5 km
Mosjøen skole (1-7 kl.) 282 elever, 21 klasser	7 min 🚶 4.1 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 399 elever, 31 klasser	8 min 🚶 4.5 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	5 min 🚶 3.1 km
Mosjøen vgs. Kippermoen 350 elever	7 min 🚶 4.2 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 LAD OPP - Esso Mosjøen (Halsøy)	24 min 🚶
🚗 SHELL HALSØY	25 min 🚶



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



## Kvalitet på skolene

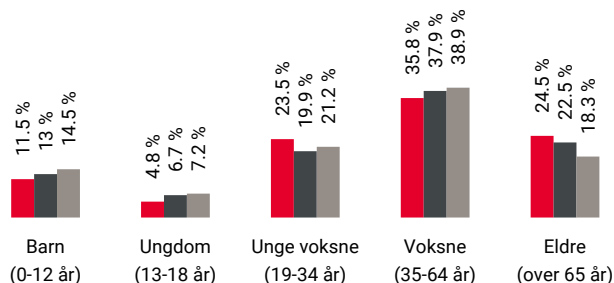
Veldig bra 84/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Hals/Baustein	611	338
🟤 Mosjøen	10 426	5 664
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Dolstad barnehage (0-5 år) 43 barn	4 min 🚶 2.2 km
Kulstad barnehage (1-5 år) 52 barn	5 min 🚶 3 km
Regnbuen barnehage Mosjøen (0-5 år) 29 barn	7 min 🚶 3.6 km

## Dagligvare

Coop Extra Halsøy Post i butikk	21 min 🚶 1.5 km
Rema 1000 Halsøy PostNord	24 min 🚶 1.7 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Støynivået

Lite støynivå 91/100



### Trafikk

Lite trafikk 86/100

## Sport

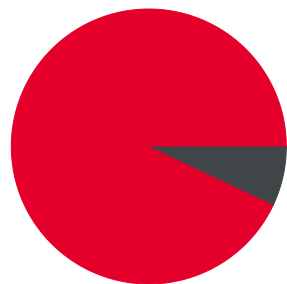
Kulstadleira femmerbane 21 min   
Ballspill 1.6 km

Halsøy/Kulstadsjøleira kunstgressb... 23 min   
Fotball 1.7 km

Vefsn skole og treningssenter 6 min

Helsehuset Treningssenter 6 min

## Boligmasse



■ 93% enebolig  
■ 7% annet

«Stilt og rolig, med gode turmuligheter.»

Sitat fra en lokalkjent

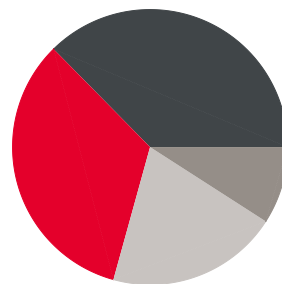


## Varer/Tjenester

Sjøsidan Senter 5 min

Apotek 1 Halsøy 22 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 33% i barnehagealder  
■ 37% 6-12 år  
■ 9% 13-15 år  
■ 20% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

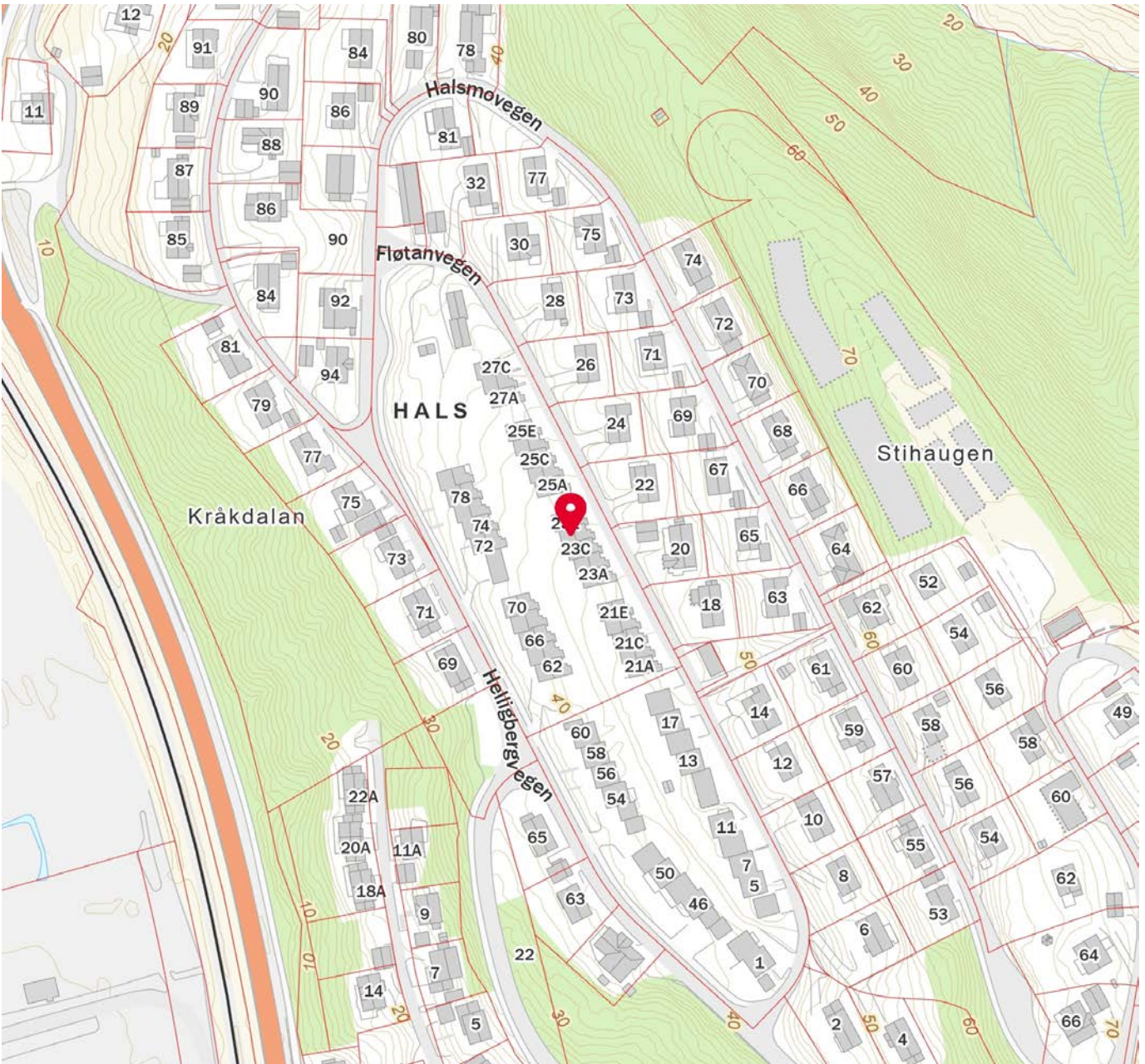
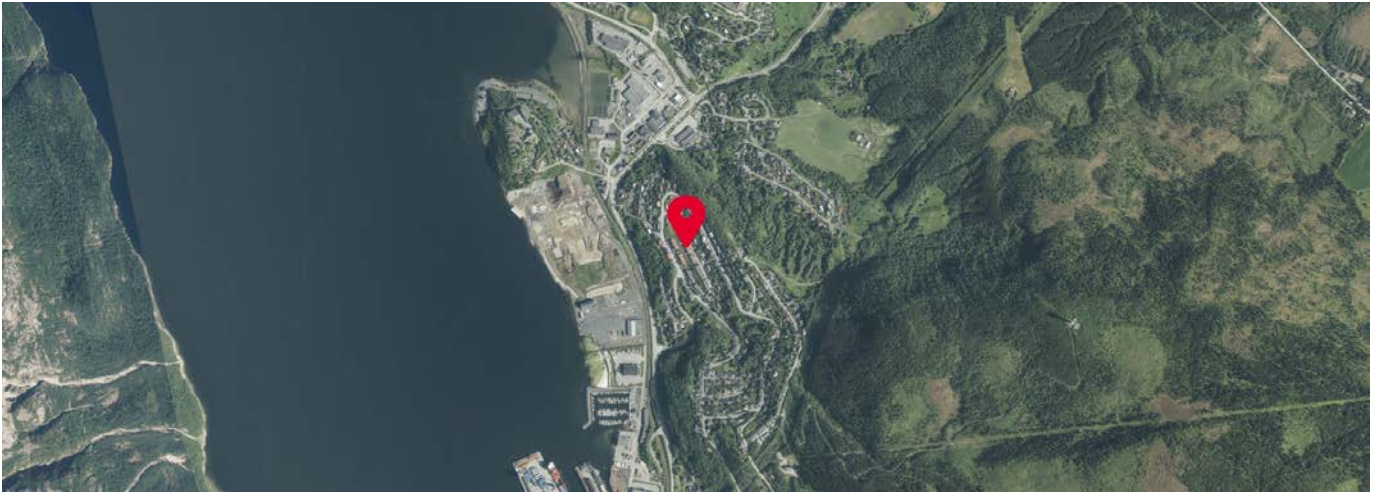
47%


■ Hals/Baustein  
■ Mosjøen  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

  
Retts skal være rett. For alle.



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

### **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

### **Egenandel**

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

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

### **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Fløtanvegen 23D  
8663 MOSJØEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Merete Solvang

**Telefon:** 900 14 327  
**E-post:** merete.solvang@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre