






Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Heming Unges veg 5 C, 8661 MOSJØEN
-  VEFSN kommune
-  gnr. 103, bnr. 1525
-  Andelsnummer 40

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 14.10.2024

Rapportdato: 28.10.2024

Oppdragsnr.: 15150-1292

Referansenummer: FK1907

Autorisert foretak: Mosjøen og Omegn Boligbyggelag

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Helgeland Boligbyggelag

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Normalt vedlikeholdt leilighet og med normal standard ut fra byggeåret. Borettslaget har de senere årene gjennomført en rekke arbeider på lagets eiendom og bygninger. Blant annet er vinduer og balkongdører utskiftet, inngangspartiene ombygget, taktekkingen utskiftet og kjellermurene oppgravd, tettet og utvendig isolert. Innvendig har andelshaveren også gjennomført en rekke oppussingsarbeider.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Papptekking på boligblokkene i borettslaget. Ny taktekking lagt i 2016. Deler av yttervegger i leiligheten av bindingsverk isolert med 10 cm. mineralull, utlektet og etterisolert med 5 cm., gavlvegger av betong og lettbetong etterisolert med 5 cm. mineralull. Gavlveggene ble etterisolert i 1983 og øvrige ytterveggene ble etterisolert i 1990. Vegger mot trapperom og naboileiligheter av betong. Malte trevinduer med 2- og 3-lags glass. Innvendige persienere og rullegardiner montert på enkelte vinduer på stue. Inngangsdør til leiligheten med malte glatte overflater, EI30 brannklasse med dørpumpe og dB35 lydklasse. Malt balkongdør i tre med 3-lags glass. Balkongdøren utskiftet i 2018. Balkong på ca. 10 m² med utgang fra stue. Terrassedekke på underlag av betong/stål. Rekkverkshøyde 113 cm. Borettslaget har fått utarbeidet vedlikeholdsplan over lagets eiendommer. Denne planen skal danne grunnlag for borettslagets videre vedlikeholdsplanlegging, og vil være et verktøy for styret i borettslaget til gjennomføring av et forsvarlig vedlikehold for de oppgave borettslaget har ansvaret for.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Vinylfliser lagt på gulv i boden i leiligheten, fliser på bad/vaskerom, vinylbelegg på toalettrommet, parkett på stue, ellers laminatgulv i de øvrige rommene i leiligheten. Ubehandlet betonggulv i bodene i kjelleren. På veggene i leiligheten lagt malt strie, MDF-panel, malte veggplater, sparklet og malt betong, vinyltapet, malt panel, miljøstri og fliser. Malt betong og malt panel på vegger i bodene i kjelleren. Sparklet og malt betong i himlingene i leiligheten, malt betong i himlingene i bodene i kjelleren. Innvendige dører i leiligheten av formpresset MDF. Skyvedørgarderobe med kurver, hyller og oppheng montert i entre, plassbygde garderobeskap i entre og på ett av soverommene, barderobeskap på ett soverom, hyller i boden i leiligheten, på ett soverom og i bod i kjelleren.

Murt teglpipe, pusset og malt på stue. En side på pipa mot bærende betongvegg, ellers øvrige sider synlige. Sotluke i fellesarealer i kjelleren. Vedovn montert på stue i 2005, stålplate på gulv under ovnen. Betongdekke mellom etasjene i boligblokken. Målt 11 mm. høydeforskjeller på stue og 3 mm. høydeforskjeller på soverom I. Målingene foretatt over hele rommene. 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.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Bad/vaskerom rehabilitert i 2003. Fliser lagt på veggene og sparklet og malt betong i himlingen. Fliser lagt på gulv. Målt 51 mm. høydeforskjell til sluk, målt fra topp slukrist til topp flis under dørstokken. Målt 6 mm. fall til sluken på gulv, målt fra topp slukrist til flis på gulv ved dørstokken. Eldre soilsluk i gulv under dusjkabinettet. Rørfornyning av avløpsledningene foretatt i 2016 og sluk rehabilitert i 2018. Innmontert 1 dusjkabinett, 1 servant og opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinettet montert i 2023. Baderomsinnredning i laminat utførelse og speil. Naturlig avtrekk via ventil til kanal.

Skillevegger mot tilstøtende rom er oppført av murt tegl som er pusset og yttervegger oppført av betong. Det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking fra tilstøtende rom mot bad/vaskerommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Laminatgulv i rommet, MDF-panel og miljøstrie på veggene, sparklet og malt betong i himlingen. Kjøkkeninnredning i laminat utførelse med profilerte fronter. Overskapene ført helt opp under himlingen. Innmontert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyrvakt og elektrisk vannstopp i kjøkkenbenken. Glassplater på vegg bak platetoppen og vinyltapet over benkeplaten ved vaskeukken. Benkeplater i laminat utførelse. Innmontert kjøkkenventilator med avtrekk gjennom ytterveggen.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Vinylbelegg, MDF-panel og malt strie på veggene, sparklet og malt betong i himlingen. Innmontert 1 klosett og 1 servant (kun kaldt vann på servanten). Naturlig avtrekk fra rommet, samt mangler luftespalte for tilluft til rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger av kobber og galvaniserte stålrør. Stoppekran for leiligheten montert på bad/vaskerom. Innvendige avløpsrør av støpejern og plast. Rørfornyning av avløpsrørene ble foretatt i 2016. 120 l. varmtvannsbereder montert i kjøkkenbenken, tilkoblet strøm ved bryter, overløp fra sikkerhetsventil til avløpet i kjøkkenbenken. Mekanisk avtrekk på kjøkken ved ventilator. Ellers naturlig avtrekk og ventilasjon gjennom ventiler og med muligheter for åpning av dører og vinduer.

Varmekabler med termostat montert på bad/vaskerom, panelovner på et av soverommene, kjøkken og i toalettrommet. Dørtelefon montert i entre med muligheter for åpning av inngangsdøren i 1. etasje. Innlagt kabel-tv og bredbånd internett i leiligheten fra Signal/Altibox. Sikringsfordeling med sikringsautomater montert i felles trapperom. 32 A hovedsikringer, 1x25 A kurs, 3x16 A kurser og 3x10 A kurser, overspenningsvern. Det elektriske anlegget i leiligheten er delvis utført som skjult og delvis som åpen installasjon. Røykvarsler montert i entre og gang, 6 kg. brannslukningsapparat plassert på soverom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av grus. Drenering av plastrør, dreneringen utskiftet i 2018. Boligblokken fundamentert med såle av betong på grus. Yttervegger i kjelleren av betong. Kjellermurene ble oppgravd, tettet og utvendig isolert i 2018. Tilnærmet flatt tomteareal opparbeidet med plener og beplantet med busker og trær. Biloppstillingsplass på opparbeidede parkeringsplasser på tomtearealet. Innkjørsler til begge boligblokkene pålagt asfalt. Utvendige vann- og avløpsledninger av plastrør, tilkoblet kommunale avløpssystem og vannforsyning via interne stikkledninger. Det utvendige ledningene er utskiftet på 2000-tallet, men eksakt år er ikke kjent.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	104 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	79 m ²
Totalpris	2 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

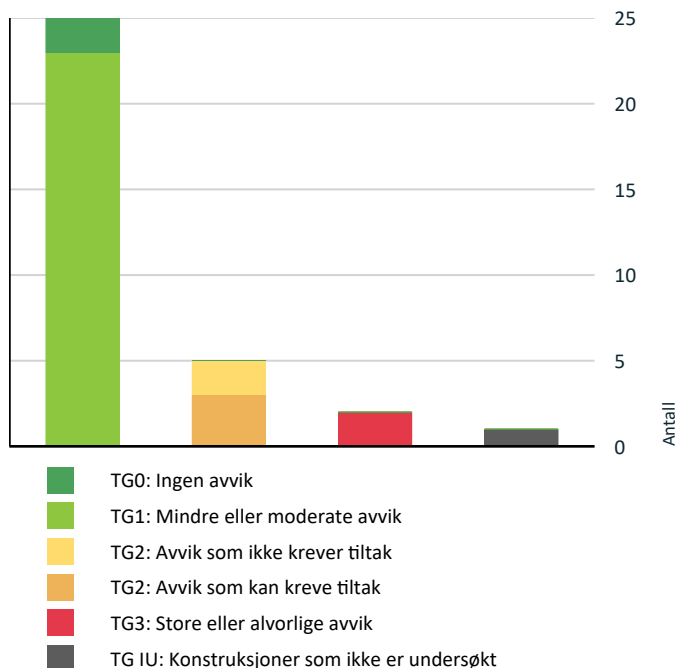
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

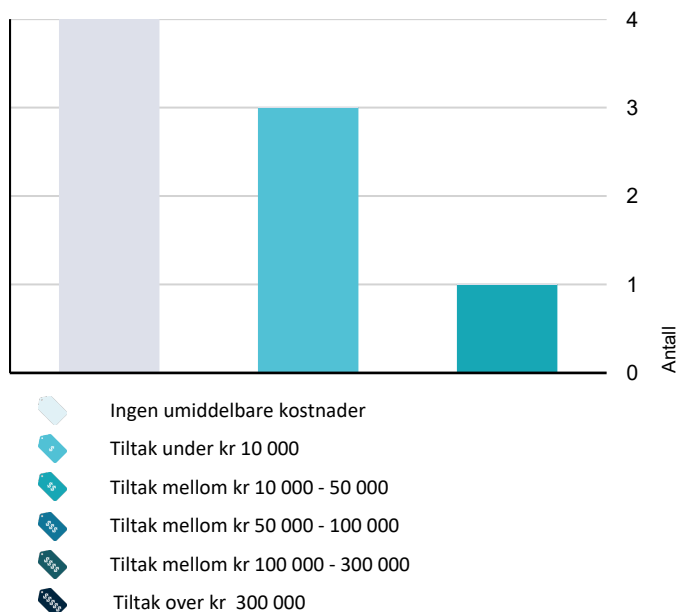
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1969

Kommentar
Ferdigattest mottatt fra kommunen.

Standard
Normal standard ut fra byggeår.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt leilighet.

Tilbygg / modernisering

2003	Modernisering	Bad/vaskerom rehabilitert.
2005	Modernisering	Rehabilitering og utvidelse av balkongene. Vedovn montert på stue.
2007	Modernisering	Stue oppusset.
2014	Modernisering	Sikringsfordelingen utskiftet.
2015	Modernisering	Kjøkken oppusset og med ny innredning og bereder, nytt gulv lagt i gang og skyvedørgarderobe montert.
2016	Modernisering	Vinduer og balkongdører utskiftet, nye inngangspartier oppført, taktekingen utskiftet og rørfornyng foretatt på avløpsledningene i blokken.
2018	Modernisering	Ett soverom oppusset. Oppgraving og etterisolering av kjellermurene, sanering av oljetankene, kjellervinduene utskiftet, slukene på badene rehabilitert. Nye terrasseplatter lagt på balkongene.
2021	Modernisering	Kjøkken, gang, soverom (ett) og stue oppmalt.
2022	Modernisering	Nytt gulv lagt på kjøkken og gang etter utbedring av lekkasje fra bereder.
2023	Modernisering	Montert dusjkabinett på bad/vaskerom.
2024	Modernisering	Lekkasje fra oppvaskmaskin, nytt gulv lagt på kjøkken og oppvaskmaskinen utskiftet.

Tilstandsrapport

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Papptekking på boligblokkene i borettslaget. Ny taktekking lagt i 2016. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Årstall: 2016 Kilde: Info fra sameie/borettslag

Veggkonstruksjon

Deler av yttervegger i leiligheten av bindingsverk isolert med 10 cm. mineralull, utlektet og etterisolert med 5 cm., gavlvegger av betong og lettbetong etterisolert med 5 cm. mineralull. Gavlveggene ble etterisolert i 1983 og øvrige ytterveggene ble etterisolert i 1990. Vegger mot trapperom og naboleiligheter av betong. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Vinduer

Malte trevinduer med 2- og 3-lags glass. Innvendige persienere og rullegardiner montert på enkelte vinduer på stue. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Årstall: 2016 Kilde: Info fra sameie/borettslag

Dører

Inngangsdør til leiligheten med malte glatte overflater, EI30 brannklasse med dørpumpe og dB35 lydklasse. Malt balkongdør i tre med 3-lags glass. Balkongdøren utskiftet i 2018. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 10 m² med utgang fra stue. Terrassedekke på underlag av betong/stål. Rekkverkshøyde 113 cm. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Årstall: 2005 Kilde: Info fra sameie/borettslag

Andre utvendige forhold

Borettslaget har fått utarbeidet vedlikeholdsplan over lagets eiendommer. Denne planen skal danne grunnlag for borettslagets videre vedlikeholdsplanlegging, og vil være et verktøy for styret i borettslaget til gjennomføring av et forsvarlig vedlikehold for de oppgaver borettslaget har ansvaret for.

INNSENDIG

Overflater

Vinylfliser lagt på gulv i boden i leiligheten, fliser på bad/vaskerom, vinylbelegg på toalettrommet, parkett på stue, ellers laminatgulv i de øvrige rommene i leiligheten. Ubehandlet betonggulv i bodene i kjelleren. På veggene i leiligheten lagt malt strie, MDF-panel, malte veggplater, sparklet og malt betong, vinyltapet, malt panel, miljøstri og fliser. Malt betong og malt panel på vegger i bodene i kjelleren. Sparklet og malt betong i himlingene i leiligheten, malt betong i himlingene i bodene i kjelleren.

Løse vinylfliser på gulv i boden i leiligheten, enkelte sprekker i puss og bruksskader på vegger i samme rom. Bruksskader på tapet, dårlig utført brystningspanel, mangler diverse belistning, oppsprekking mellom panelbord og langs taklistene på ett soverom. Liten skade på parkett ved ovn på stue og bruksskader på parkettgulvet i samme rom.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke mellom etasjene i boligblokken. Målt 11 mm. høydeforskjeller på stue og 3 mm. høydeforskjeller på soverom I. Målingene foretatt over hele rommene.

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

Pipe og ildsted

Murt teglpipe, pusset og malt på stue. En side på pipa mot bærende betongvegg, ellers øvrige sider synlige. Sotluke i fellesarealer i kjelleren. Vedovn montert på stue i 2005, ståplate på gulv under ovnen. Pipa er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret, andelshaver har vedlikeholdsansvaret for vedovnen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

En pipevange er ikke synlig. Litt oppsprekking i maling rundt røykrør fra vedovn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke mulig å gjøre den siste pipevangen synlig på grunn av konstruksjonen i leiligheten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vedovn.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Yttervegger av malt betong og skillevegger av uisolert bindingsverk ensidig kledd med malt panel i bodene i kjelleren. Gulv av ubehandlet betong og malt betong i himlingene. Konstruksjonene på ytterveggene og skilleveggene gjør at hulltaking ikke er foretatt fordi konstruksjonene gjør dette unødvendig.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i leiligheten av formpresset MDF.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobe med kurver, hyller og oppheng montert i entre, plassbygde garderobeskap i entre og på ett av soverommene, barderobeskap på ett soverom, hyller i boden i leiligheten, på ett soverom og i bod i kjelleren.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom rehabilitert i 2003.

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Bad/vaskerom.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser lagt på veggene og sparklet og malt betong i himlingen.

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser lagt på gulv. Målt 51 mm. høydeforskjell til sluk, målt fra topp slukrist til topp flis under dørstokken. Målt 6 mm. fall til sluken på gulv, målt fra topp slukrist til flis på gulv ved dørstokken.

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre soilsluk i gulv under dusjkabinettet. Rørfornyng av avløpsledningene foretatt i 2016 og sluk rehabilitert i 2018.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sluk under kabinett.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innmontert 1 dusjkabinett, 1 servant og opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinettet montert i 2023. Baderomsinnredning i laminat utførelse og speil.

Årstill: 2003 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk via ventil til kanal.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det mangler luftespalte for tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ventil i kanal.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Skillevegger mot tilstøtende rom er oppført av murt tegl som er pusset og yttervegger oppført av betong. Det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking fra tilstøtende rom mot bad/vaskerommet.

Årstill: 2003 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Under befaringen var det ikke synlige fuktskader på bad/vaskerommet eller på tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Laminatgulv i rommet, MDF-panel og miljøstrie på veggene, sparklet og malt betong i himlingen. Kjøkkeninnredning i laminat utførelse med profilerte fronter. Overskapene ført helt opp under himlingen. Innmontert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyrvakt og elektrisk vannstopp i kjøkkenbenken. Glassplater på vegg bak platetoppen og vinyltapet over benkeplaten ved vaskekummen. Benkeplater i laminat utførelse.

Manglende fuging i overgang mellom benkeplater og vegger. Noen mindre sår på enkelte fronter på innredningen.

Årstill: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Kjøkken.

Tilstandsrapport



Kjøkkenet.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Innmontert kjøkkenventilator med avtrekk gjennom ytterveggen.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Ventilator.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Vinylbelegg, MDF-panel og malt strie på veggene, sparklet og malt betong i himlingen. Innmontert 1 klosett og 1 servant (kun kaldt vann på servanten). Naturlig avtrekk fra rommet, samt mangler luftespalte for tilluft til rommet.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Naturlig avtrekk.



Toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger av kobber og galvaniserte stålrør. Stoppekran for leiligheten montert på bad/vaskerom.

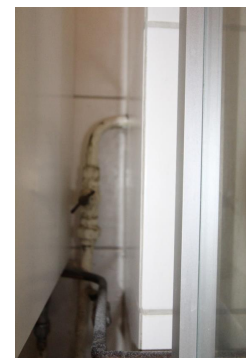
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stoppekran.

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Innvendige avløpsrør av støpejern og plast. Rørfornyng av avløpsrørene ble foretatt i 2016.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på kjøkken ved ventilator. Ellers naturlig avtrekk og ventilasjon gjennom ventiler og med muligheter for åpning av dører og vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

120 l. varmtvannsbereider montert i kjøkkenbenken, tilkoblet strøm med bryter, overløp fra sikkerhetsventil til avløpet i kjøkkenbenken.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmtvannsbereider.

TG 1 Andre installasjoner

Varmekabler med termostat montert på bad/vaskerom, panelovner på et av soverommene, kjøkken og i toalettrommet. Dørtelefon montert i entre med muligheter for åpning av inngangsdøren i 1. etasje. Innlagt kabel-tv og bredbånd internett i leiligheten fra Signal/Altibox.

TG 3 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsfordeling med sikringsautomater montert i felles trapperom. 32 A hovedsikringer, 1x25 A kurs, 3x16 A kurser og 3x10 A kurser, overspenningsvern. Det elektriske anlegget i leiligheten er delvis utført som skjult og delvis som åpen installasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1968 Ved ferdigstillelse av leiligheten. Deler av det elektriske anlegget er blitt rehabilitert, men ikke hele installasjonen.
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 Det foreligger ikke samsvarserklæringer på alle utførte arbeider på det elektriske anlegget.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Anlegget ble sist kontrollert av DLE 27.01.2014.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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?
Ja
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 Det er gjennomført en utvidet kontroll på det elektriske anlegget i leiligheten, men de påpekte avvikene i rapporten er ikke utbedret.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Påpekte avvik i el-kontroll rapporten bør utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringsfordeling.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler montert i entre og gang, 6 kg. brannslukningsapparat plassert på soverom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslukningsapparatet produsert i 2019 og sist kontrollert i desember 2023. Borettslaget har årlig kontroll av brannslukningsapparatene i leilighetene.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av grus. Bygningdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

! TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering av plastrør, dreneringen utskiftet i 2018. Bygningdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Årstall: 2018 Kilde: Info fra sameie/borettslag

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

! TG 0 Terrengforhold

Tilnærmet flatt tomteareal opparbeidet med plener og beplantet med busker og trær. Biloppstillingsplass på opparbeidede parkeringsplasser på tomtearealet. Innkjørsler til begge boligblokkene pålagt asfalt. Bygningdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger av plastrør, tilkoblet kommunale avløpssystem og vannforsyning via interne stikkledninger. Det utvendige ledningene er utskiftet på 2000-tallet, men eksakt år er ikke kjent. Bygningdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering

Byggeår

2009

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

Kommentar

Byggeår i følge byggetillatelse.

Beskrivelse

Bygningen fundamentert med plate på mark av betong og med ringmurer av betong. Ubehandlet betonggulv i garasjen. Yttervegger av uisolert bindingsverk utvendig kledd med stående bordkledning, liggende bordkledning i gavlspissene. Oppsaddlet trekonstruksjon i tak av prefabrikkerte takstoler, pålagt undertak av armert plast og teknet med profilerte stålplater. Takrenner og nedløpsrør av metall, snøfangere montert på taket. Skillevegger av uisolert bindingsverk emsidig kledd med gipsplater mellom garasjene. Innmontert 1 leddport med portåpner. Åpen elektrisk installasjon i garasjen med lys og stikkontakter.

Noe innvendige fuktmerker på bordkledningen. I enkelte tilfeller har det forekommet fukt på gulv i garasjene.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

79 m²/72 m²

Boligbygg med flere boenheter : Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Toalettrom, 2 Soverom, Entré, 3 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 25 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

2 700 000

Tillegg for andel fellesformue + 30 310

Fradrag for andel felles gjeld - 419 309

Konklusjon markedsverdi

2 300 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Heming Unges veg 5A ,8661 MOSJØEN 76 m ² 1969 2 sov	13-09-2022	2 300 000	2 725 000	473 894	3 198 894	42 091
2 Nermovegen 8B ,8661 MOSJØEN 69 m ² 1969 2 sov	13-10-2024	2 200 000	2 420 000	419 950	2 839 950	41 159
3 Nermovegen 8C ,8661 MOSJØEN 73 m ² 1969 2 sov	27-05-2024	2 450 000	2 390 000	457 152	2 847 152	39 002
4 Heming Unges veg 5C ,8661 MOSJØEN 69 m ² 1969 2 sov	26-08-2024	2 200 000	2 180 000	421 922	2 601 922	37 709
5 Nermovegen 8B ,8661 MOSJØEN 69 m ² 1969 2 sov	31-05-2023	2 050 000	2 030 000	431 729	2 461 729	35 677
6 Heming Unges veg 5A ,8661 MOSJØEN 73 m ² 1969 2 sov	15-11-2023	2 300 000	2 100 000	462 230	2 562 230	35 099
7 Heming Unges veg 5B ,8661 MOSJØEN 73 m ² 1969 2 sov	13-05-2024	2 050 000	2 050 000	457 152	2 507 152	34 345
8 Nermovegen 8A ,8661 MOSJØEN 70 m ² 1969 2 sov	17-12-2023	2 000 000	1 950 000	426 565	2 376 565	33 951

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.	79 872
Vedlikeholdskostnader stipulert.	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	95 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 200 000
Tillegg for standard økning (utregnet som for nybygg).	Kr.	60 000
Terrasse	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 050 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 310 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	260 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	210 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 520 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	160 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 160 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 700 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	72			72	10
Kjeller		7		7	
SUM	72	7			10
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue , Kjøkken , Bad/vaskerom , Toalettrom , Soverom , Soverom 2, Entré , Bod		
Kjeller		Bod , Bod 2	

Kommentar

Bodene i kjelleren merket med nr. 40.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Utbedringsarbeider foretatt på kjøkken og gang etter lekkasjer i 2022 og 2024. Montert dusjkabinett.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		25		25	

SUM		25
SUM BRA	25	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	70	9
Garasje	0	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2024	Terje Luktvasli	Takstingeniør
	Marit Wengstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	1525	0	0	6600.94 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i målebrev.	Eiet

Adresse

Heming Unges veg 5 C

Hjemmelshaver

Nyrud 4 Borettslag

Kommentar

Tomtearealet er inklusive gategrunn med ca. 906 m² i følge målebrevet. Fordelingsnøkkel: $26.640/1.024.056 = 0,02601420235$. Andel tomteareal eks. gategrunn utgjør ca. 148 m².

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/NYRUD 4 BORETTSLAGET	953614804	H0201	Helgeland Boligbyggelag	Marit Wengstad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
40	100 03.01.1967	19 300 03.01.1967	30 310 31.12.2023	419 309 16.10.2024

Kommentar

Opprinnelig innskudd er fra stiftelsesåret 1967. Andel formue er angitt pr. 31.12.2023 og andel fellesgjeld angitt pr. 16.10.2024. Felleskostnader: De månedlige felleskostnadene for andel nr. 40 utgjør kr. 6.656,-, og omfatter renter og avdrag andel fellesgjeld med kr.2.638,- og fellesutgifter med kr. 4.018,-. Fellesutgiftene omfatter avgift for kabel-TV og bredbånd internett (i felleskostnadene inngår kr. 99,- pr.mnd. i tilknytningsavgift mens andelshaveren må selv betale abonnementet for kabel-tv og internett), kommunale avgifter/renovasjon, utvendig vedlikehold, snørydding/plenklipping, forsikring av bygningene, fellesstrøm, forretningsførsel, renhold fellesarealer, kontingenter og gebyrer, andre driftskostnader, andre forvaltningstjenester, honorarer og lønninger, reiser/kurs og andre driftsutgifter.

Årsregnskap

Regnskapsår	2023	Samlet aksjekapital:	4 200
Omløpsmidler:	1 383 677	Samlet innskuddskapital:	723 600
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 15 911 612
Disponible midler:	1 065 757	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	16 635 212

Kommentar

Årsregnskapet for 2023 underskrevet av borettslagets styre 21.02.2024 og godkjent av lagets generalforsamling 08.04.2024.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleiligheten ligger på Nyrud, ca. 1 km. sør for Mosjøen sentrum. Butikker og post i butikk ca. 400 m. unna. Busstopp i boligområdet og ca. 500 m. til ungdoms- og videregående skole. Kort avstand til barneskole og barnehage. Banker i Mosjøen sentrum. God utsikt mot Øyfjellet, Dolstadåsen, Andåsen og ellers nærliggende bebyggelse.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Ingen servitutter registrert på andel nr. 40 i Borettslaget Nyrud IV i følge ubekreftet utskrift av grunnboken ajour pr. 07.10.2024. Tinglyst refusjonsplikt til kommunen på gnr. 103 bnr. 1525 i følge ubekreftet grunnboks utskrift ajour pr. 07.10.2024.

Konsesjonsplikt

Ingen konsesjonsplikt.

Forkjøpsrett

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen i Borettslaget Nyrud IV består av 2 stk. boligblokker, hver med 21 leiligheter fordelt på 1-roms, 2-roms og 3-roms leiligheter. Boligblokkene ble ferdigstilt i 1969. I tillegg er det oppført 3 rekker med garasjer.

Andre forhold

Borettslaget har fått utarbeidet vedlikeholdsplan over lagets eiendommer. Denne planen skal danne grunnlag for borettslagets videre vedlikeholdsplanlegging, og vil være et verktøy for styret i borettslaget til gjennomføring av et forsvarlig vedlikehold for de oppgaver borettslaget har ansvaret for.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Eiendomsskatten til kommunen inngår i de månedlige felleskostnadene.
År	Kommentar
2024	Ligningsverdien er ikke innhentet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1971

Forsikring

Selskap IF skadeforsikring	Avtalenr SP568643	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Forsikringspremien inngår i de månedlige felleskostnadene.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.10.2024	Mottatt fra eier.	Gjennomgått	5	Ja
Ordregrunnlag	24.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	02.01.1969	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	2	Ja
Forsikringsavtale	08.10.2024	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	2	Nei
Forretningsfører	16.10.2024	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	14.06.2018	Mottatt fra eier	Gjennomgått	1	Ja
Kvitt. fellesutgifter	16.10.2024	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	2	Nei
Vedtekter	03.01.1967	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	7	Ja
Grunnbokutskrift	07.10.2024	Ubekreftet utskrift av grunnboken for andel nr. 40 og gnr. 103 bnr. 1525.	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	24.10.2024	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	5	Ja
Eier	16.10.2024		Ikke gjennomgått		Nei
Målebrev	21.06.1967	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	4	Ja
Reguleringsplaner	15.11.2009	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	6	Ja
Årsregnskap	21.02.2024	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	8	Ja
Byggetillatelse	14.03.1967	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	10	Ja
El-kontroll	27.05.2022	Mottatt fra installatør	Gjennomgått	22	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FK1907>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Helgeland	
Oppdragsnr.	
1801240087	
Selger 1 navn	
Marit Wengstad	
Gateadresse	
Heming Unges veg 5C	
Poststed	Postnr
MOSJØEN	8661
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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	4
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	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

montert dusjkabinett

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

Byttet blandeventil på vv breder

Arbeid utført av

Rørleggermester Bjørn Olsrud AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

Nei

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

Nei Ja

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

Nei

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

Nei Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

Vannlekkasje fra vv bereder 2022, skader ble utbedret av forsikrings selskapet. Vannlekkasje fra oppvaskmaskin 2024, skader ble utbedret av forsikrings selskapet.

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 forsikrings selskapet 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 forsikrings selskapet 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).

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

Dersom forsikrings selskapet 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 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 eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
marit wengstad	373d0cad02b6b3b47ee24b 838e87884ffac1b0d5	09.10.2024 21:03:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1801240087

- 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>

MÅLERBYTTE, SLUTTKONTROLL / SAMSVAR

Målernr.: 5570472	Dato: 14.06.2018
-------------------	------------------

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

Risikovurdering før jobb:	Ja	Nei
Har sikringsskapet feil / mangler som påvirker målerbyttet?		X
Er målersløyfe tørr / sprø (har feil tverrsnitt)?		X
Er OV innenfor målerens begrensning?	X	
Tiltak beskrives:		
Sluttkontroll for målermontasjen:	Ja	Nei
Tilkobling er dratt til med riktig moment?	X	
Er spenningsførende deler beskyttet etter IP2X eller bedre, og i.h.t. montasjeanvisning?	X	
Målersløyfe er byttet?		X
Antenne montert?	X	
Isolasjonsmåling / annet: 116965		
Målerbytte er utført i samsvar med Fel, signer med fullt navn: ^{2 (se bakside)} FNordeng		

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Nettservice AS, alle avd. | <input type="checkbox"/> Sinus Sandnessjøen AS |
| <input type="checkbox"/> SMARTservice Norge AS | <input type="checkbox"/> PowerTech Solutions AS |
| <input type="checkbox"/> Sinus Brønnøysund AS | <input type="checkbox"/> Sinus Nesna AS |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sinus Mosjøen AS | <input type="checkbox"/> IP Elektro AS |

Vedtekter

for **Borettslaget Nyrud IV** org nr 953 614 804

tilknyttet
Mosjøen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 03.01.1967, sist vedtatt i generalforsamling den 04.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Vefsn kommune og har forretningskontor i Vefsn kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Mosjøen og Omegn boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til 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 sjananse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

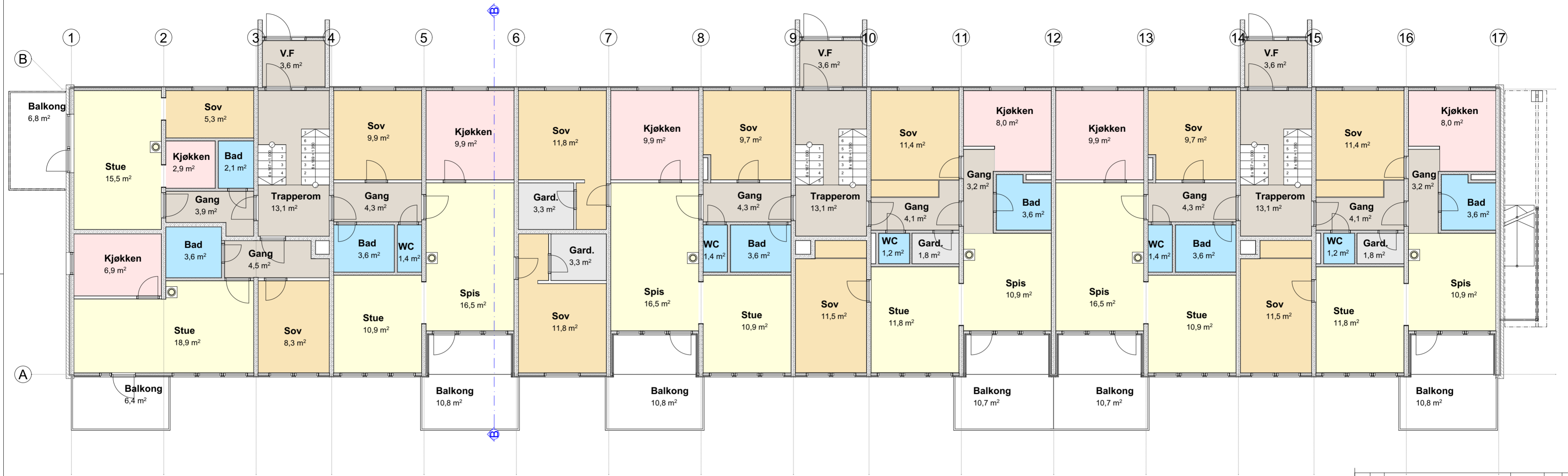
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(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

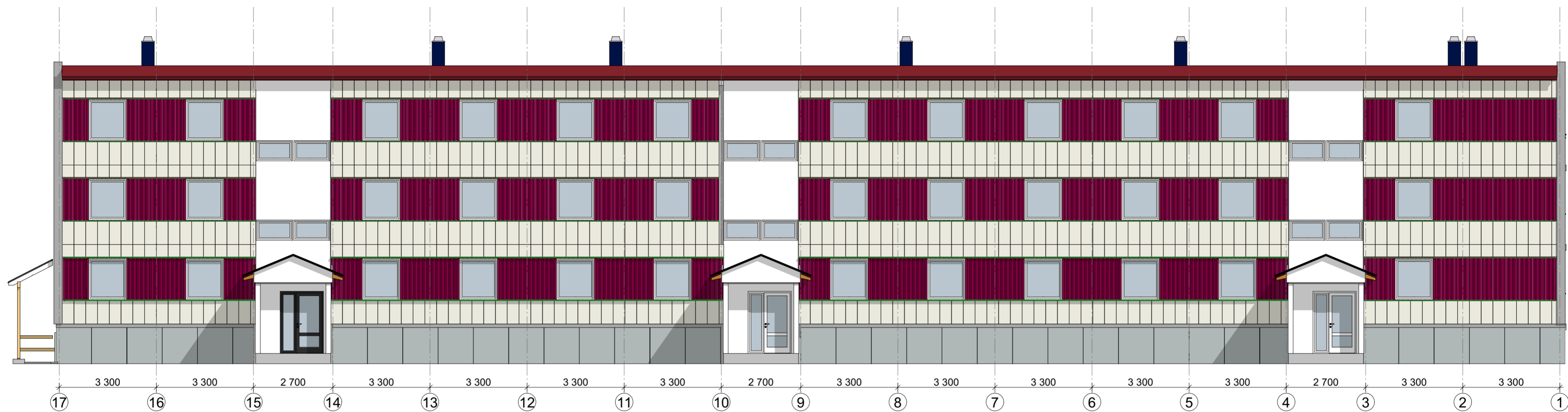
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.



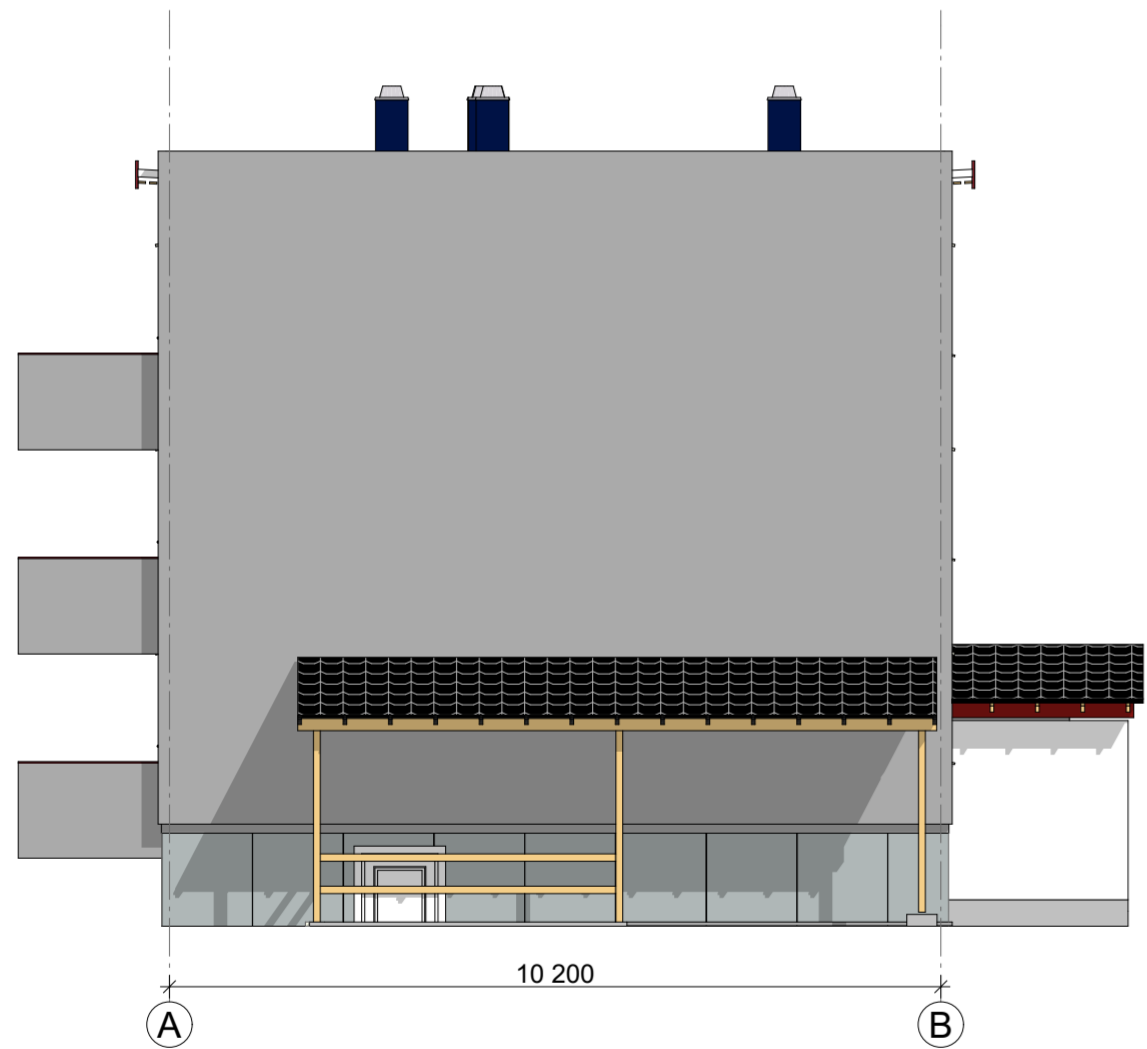
1:100

1. Etasje

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
Lokalisering:					
Prosjekteringsgruppen ● ARK: MBBL AL Smågan 2 8656 Mosjøen Tlf: 75 11 12 50 post@mbbl.no ○ RIB : - ○ RIE : - ○ RIV : -					
Fase Skisser					
Tiltakshaver Nyrud IV Prosjekt Nyrud IV Nermovegen 8/ Heming Unges vei 5 8661 Mosjøen				Godkjent Kontroll prosjekt. Sign. Kontroll Filnavn 18002-Hoved-2-4-6.pjn Dato 2018-06-09 Målestokk 1:100 Kontroll utførende Sign. Kontroll	
Gnr./Bnr./Festnr.: Gnr 103 Bnr 1525				Prosjektnr.: 015-01 Tegningsnr.: A20-04 Type tegning: Plan 1. Etasje	



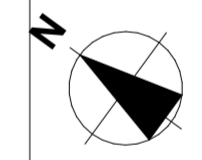
1:100 Fasade NordØst



1:100 Fasade SørØst

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:



Prosjekteringsgruppen

● **ARK: MBBL AL**

○ **RIB: -**

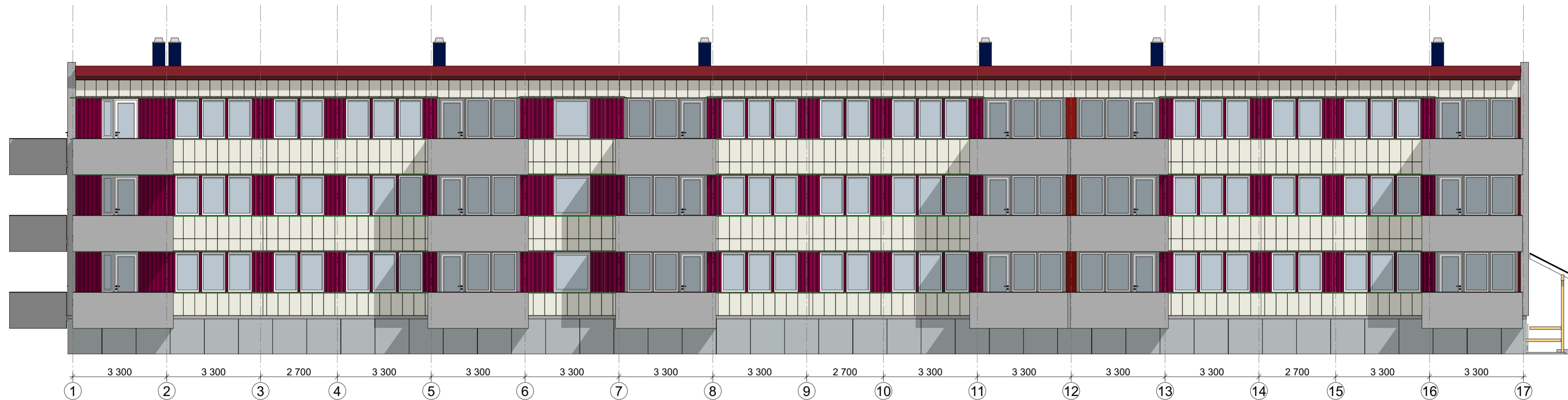
○ **RIE: -**

○ **RIV: -**

Smågan 2
8656 Mosjøen
Tlf.: 75 11 12 50
post@mbbl.no

Fase
Skisser

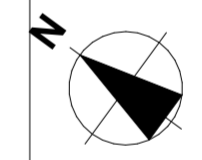
Tiltakshaver Nyrud IV		Godkjent	
Prosjekt Nyrud IV Nermovegen 8/ Heming Unges vei 5 8661 Mosjøen		Kontroll prosjekt. Sign. Kontroll	
Gnr./Bnr./Festnr.: Gnr 103 Bnr 1525		Fåhavn 18002-Hoved-2-4-6 pin	
Prosjektnr.: 015-01		Dato 2018-06-09	
Tegningsnr.: A40-04		Målestokk 1:100	
Type tegning: Fasade NordØst		Kontroll utførende Sign. Kontroll	
		Prosjektnr. for prosjekterende/rev.	



1:100 Fasade SørVest

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:



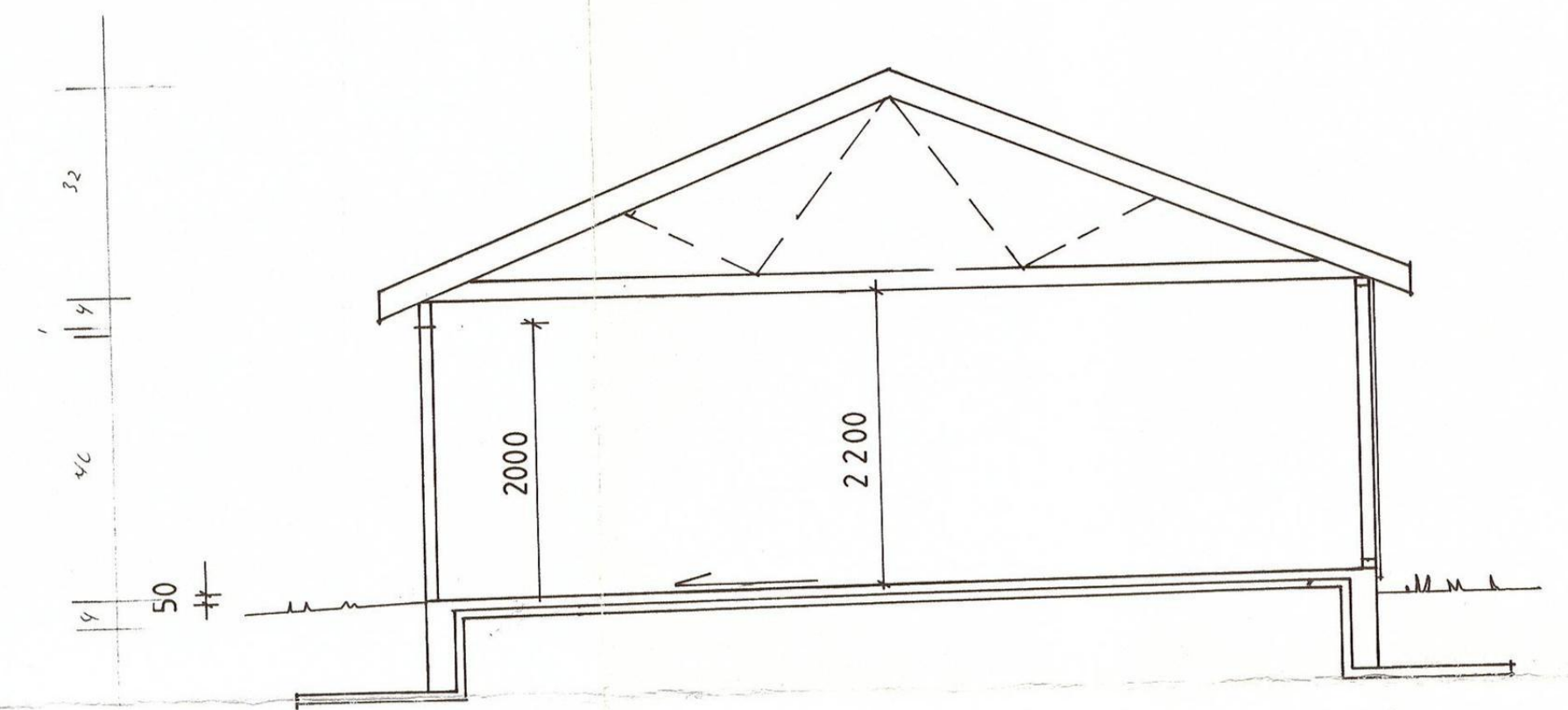
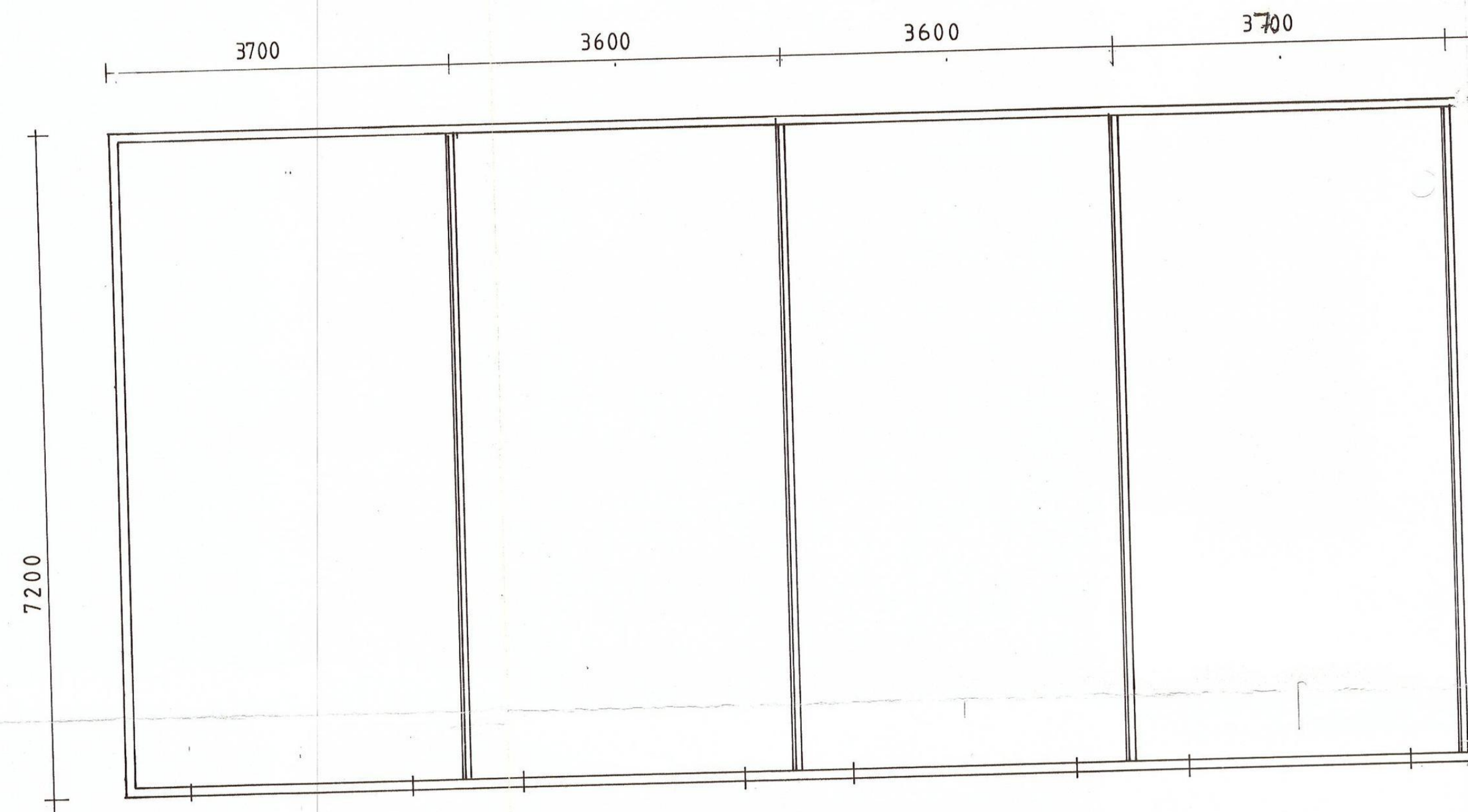
Prosjekteringsgruppen

- **ARK : MBL AL**
- **RIB :** -
- **RIE :** -
- **RIV :** -

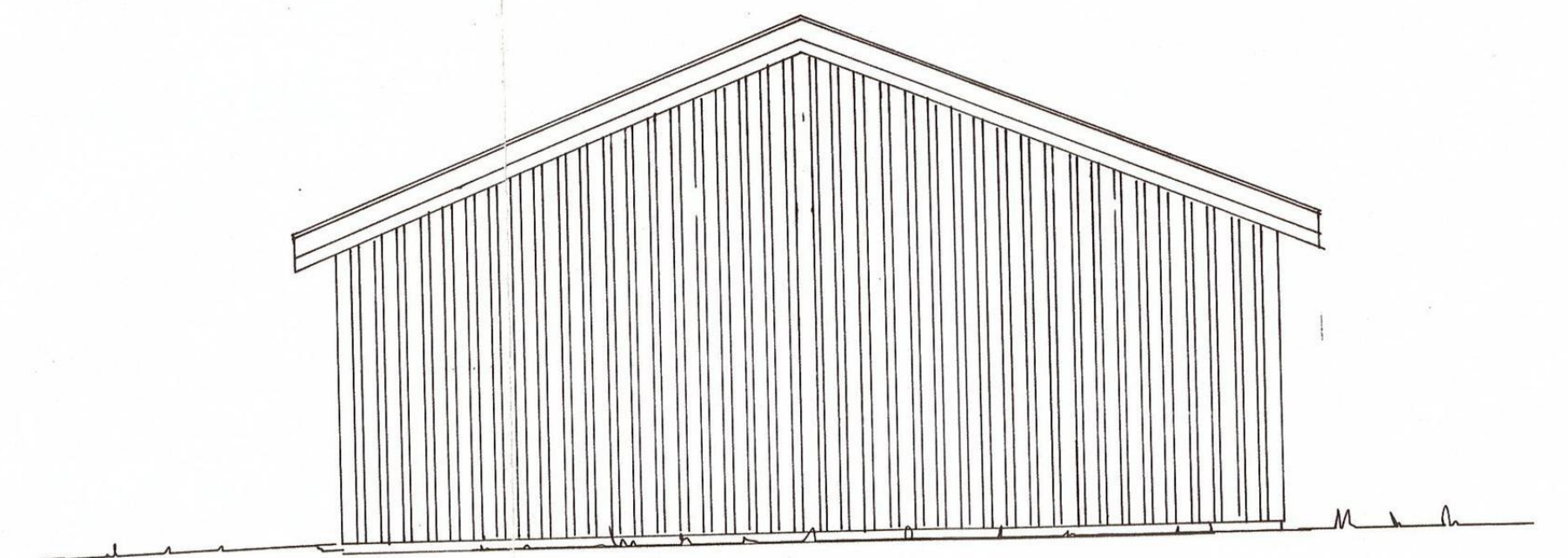
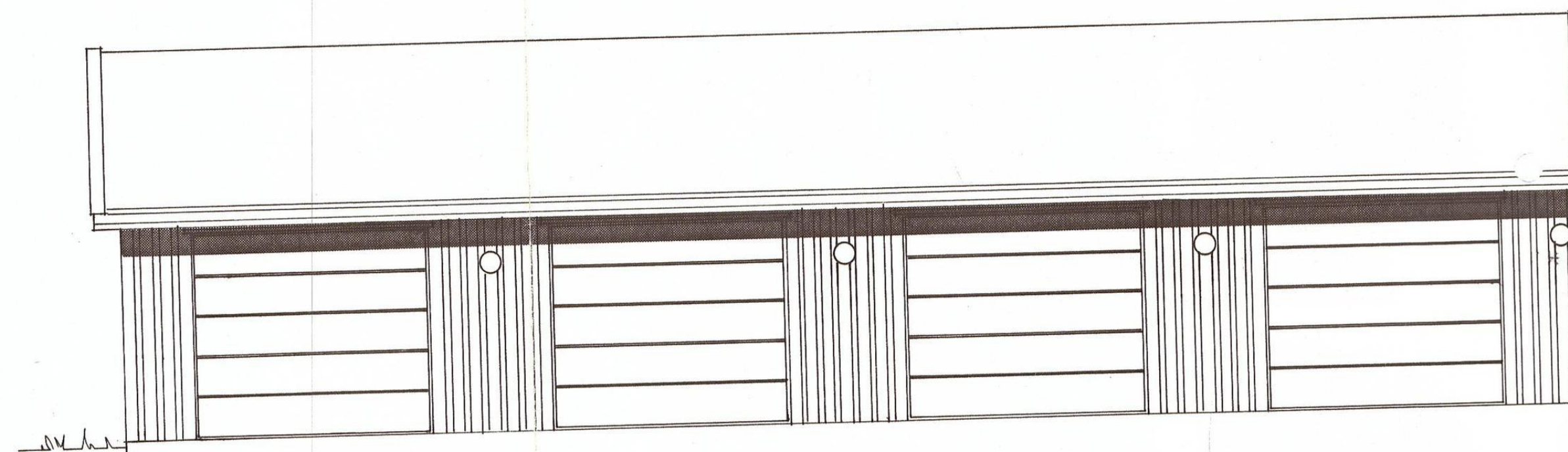
Smågan 2
8656 Mosjøen
Tlf.: 75 11 12 50
post@mbbl.no


Fase
Skisser

Tiltakshaver		Godkjent	
Nyrud IV		Kontroll prosjekt.	
Prosjekt		Sign.	Kontroll
Nyrud IV		Fåhavn	
Nermovegen 8/		18002-Hoved-2-4-6 pin	
Heming Unges vei 5		Dato	
8661 Mosjøen		2018-06-09	
Gnr./Bnr./Festnr.:		Målestokk	
Gnr 103 Bnr 1525		1:100	
Prosjektnr.:		Kontroll utførende	
015-01		Sign.	Kontroll
Tegningsnr.:		Prosjektnr. for	
A40-03		prosjekterende/rev.	
Type tegning:			
Fasade SørVest			



Vedlegg E-1



GARASJER BORETTLAGET NYRUD 4  MOTTATT Dato: 160609 Side:	MÅL 1:50
29.01.2002	

Dagbok nr. 2650 1967
 Alstahaug sorenskriverembete

.....V.e.f.s.n..... kommune

MÅLEBREV

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

over

Parsell av Skolestad (eiend. navn), gr. nr. 103 br. nr. 1429

Parsellen er gitt br. nr. 1525 (fylles ut av tinglysningsdommeren)
Heming Unges veg 5 og

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

Ar 19 67 den 21/6 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over Heming Unges veg 5 og Nermovegen 8, parsell av Skolestad, gnr. 103, bnr. 1429.

Forretningen er forlangt av Vefsn kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Arve Kvien

i nærvær av kartvitne ne Håkon Johnsen og Leif Öksendal.

Ved forretningen møtte: 1)

For eieren, Vefsn kommune, var A. Granås varslet, men møtte ikke. Ellers var ingen andre varslet om forretningen.

Det ble foretatt grensebefaring under forretningen. Parsellen var på forhånd oppmålt og oppmerket i samsvar med godkjent og stadfestet regulerings- og tomtedelingsplan. Grensen mot bnr. 7 er i samsvar med kart- og oppmålingsforretning av 30/8 1966.

Grensebeskrivelse:

Parsellen grenser mot sydvest (80,18 m) til bnr. 7, mot nordvest (66,87 m) til C/L av Heming Unges veg, mot nordöst (78,33 m), mot nordvest (24,00 m) og mot nordöst (20,32 m) til bnr. 1429 og mot sydöst (4,24 m + 96,13 m) til C/L av Nermovegen.

Parsellens areal = 6.600,94 m².

For övrig vises til målebrevskart i målestokk 1:500 hvor parsellen begrenses av rette linjer mellom punktene A, B, C, D, E, F, buelengde F-G, G og A. Disse punktene er koordinatberegnet.

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

Vefsh Kommune

Bygnings-, regulerings- og oppmålingsjefen
Mosjøen

L.nr. 1219

Målebrevskart over Hemming Unges veg 5 og Nermovegen 8

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

Målestokk 1: 500

Areal: 6600,97 m² Herav gategrunn 906,08 m²

Koordinater

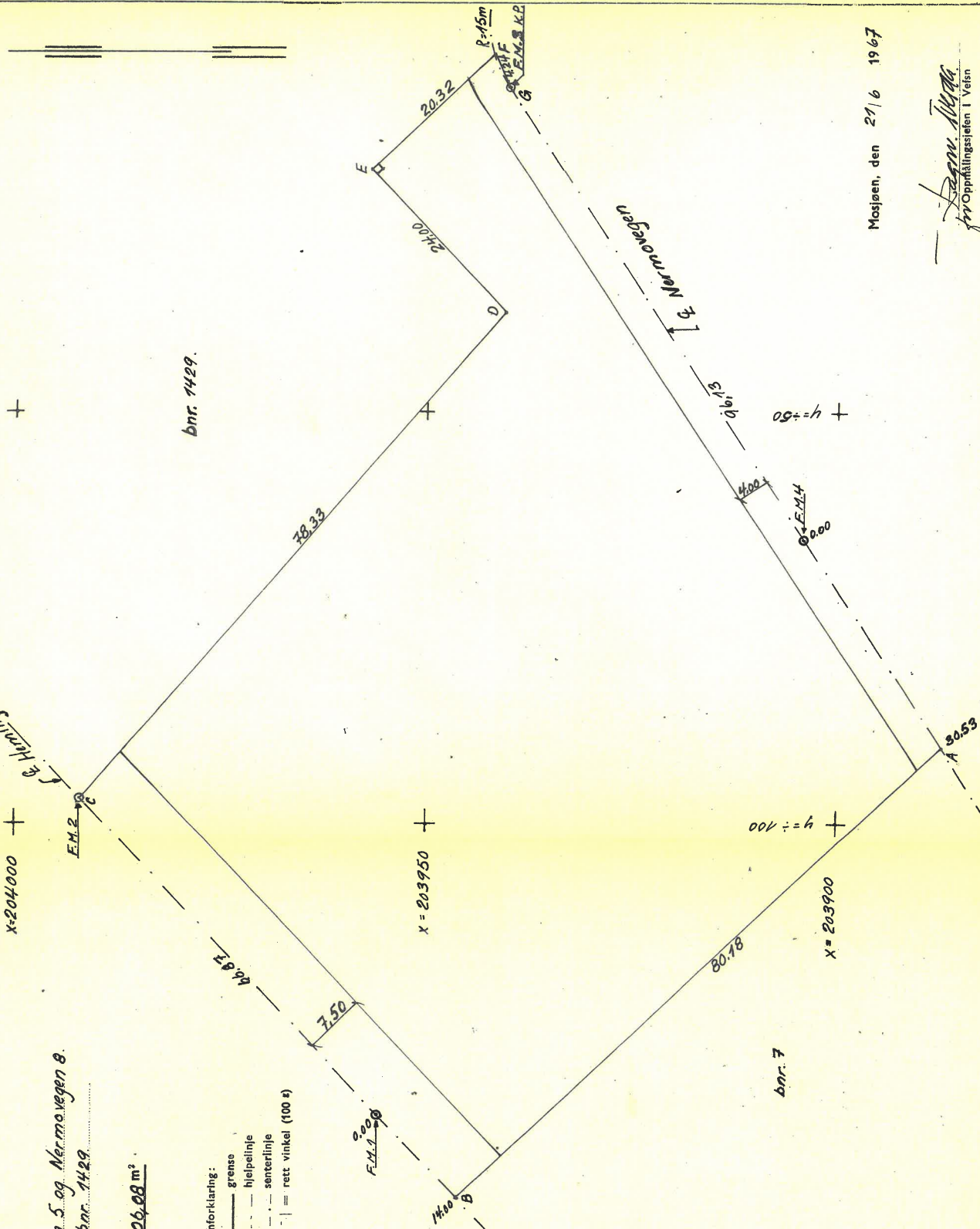
Pkt.	Y	X
A	÷ 90,630	203,887,340
B	÷ 145,426	" 945,812
F.M.2	÷ 97,119	" 997,971
D	÷ 38,707	" 940,458
E	÷ 20,743	" 957,026
F	÷ 6,715	" 942,324
G.F.M.3	÷ 10,539	" 940,485
F.M.1	÷ 135,368	" 955,476
F.M.4	÷ 65,786	" 904,223

Tegnforklaring:
 — grense
 - - - - - hjelpeinje
 ····· senterlinje
 | = rett vinkel (100°)

bnr. 1429.

bnr. 7

Hemming Unges veg



Mosjøen, den 27/6 1967

Arne Avien
 Uklært av
 Oppmålingsjefen i Vefsh

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

SKYLDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til byggetomt

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾ 0,07 sk.mark

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,86 sk.mark

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Heming Unges veg 5 og Nermovegen 8.

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

Per W. Svane
Oppmålingssjefen
i Vefsn

Nårn Johnsen
Påtegninger: ³⁾ Kartvitne

Liv Øksundal
Kartvitne

Anne Kirew

For tinglysingen kr. 30.-

Ført inn i dagboken ved

Alstahaug sorenskriverembede

som nr. 2650 den 17/8 1967

Ført inn i grb. V. D.

Personregisteret

~~Histelser anmerkes mot 12. 21~~

Anmerkes:

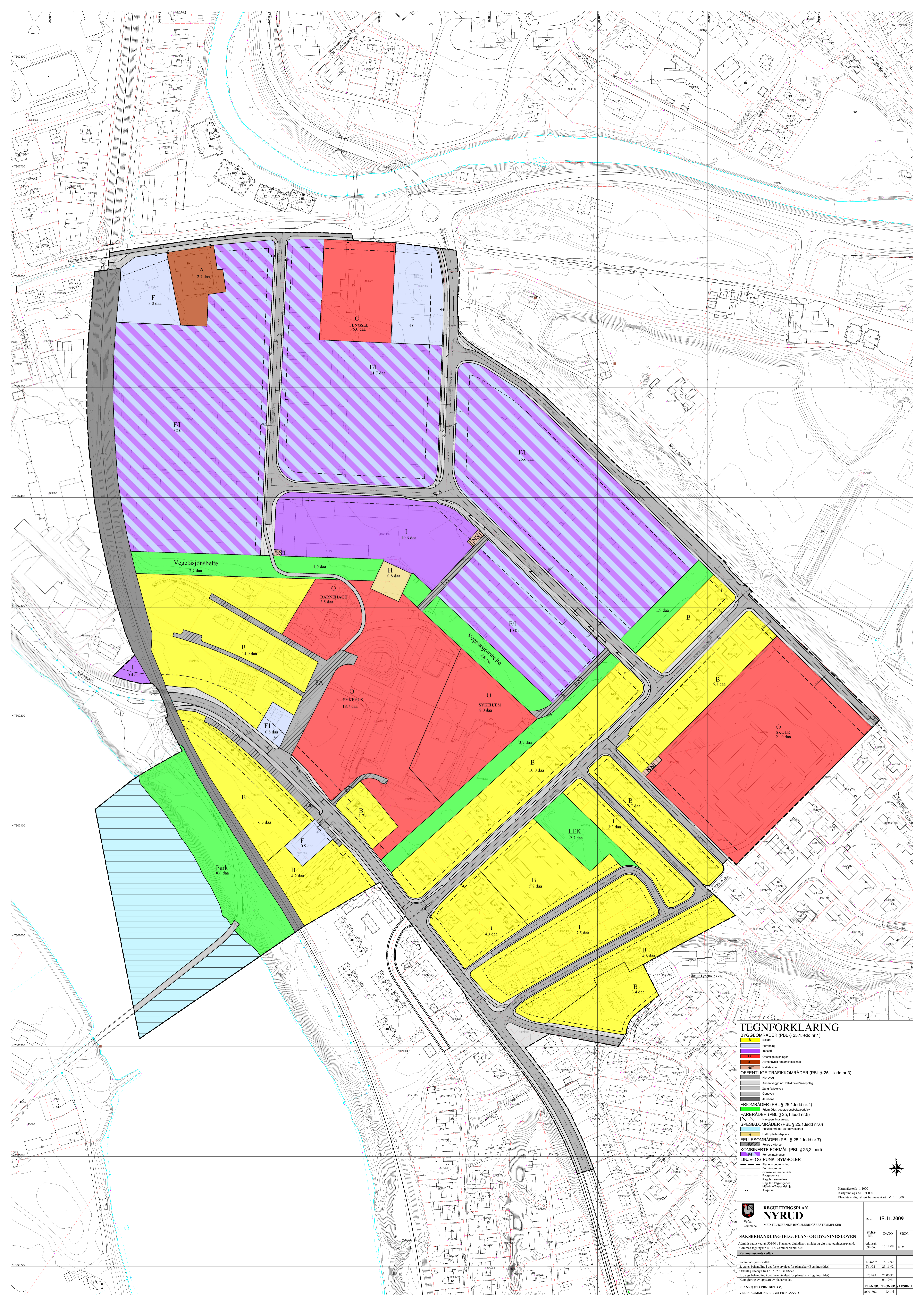
Alstahaug
17/8 1967



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

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

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



TEGNFORKLARING

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25.1, ledd nr.1)

- B Boliger
- F Forretning
- I Industri
- O Offentlige bygninger
- FA Almennyttet forretningskole

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25.1, ledd nr.3)

- Kjøreveg
- Annan veggrunn: trafikkåpning
- Gang-ryttestreg
- Gangveg
- Jernbane

FRILSOMRÅDER (PBL § 25.1, ledd nr.4)

- Vegetasjonsbelt

FARERÅDER (PBL § 25.1, ledd nr.5)

- Fløyingsgrøntlag

SPECIALOMRÅDER (PBL § 25.1, ledd nr.6)

- H Helsestøttedeplass

FELLESOMRÅDER (PBL § 25.1, ledd nr.7)

- Forretningsområde

KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25.2, ledd)

- F/I

LINE- OG PUNKTSYMBOLER

- Fløyingsgrøntlag
- Forretningsområde
- Grense for fareråd
- Byggingrens
- Regulert ferdselsveg
- Regulert ferdselsveg
- Almennyttet ferdselsveg
- Almennyttet ferdselsveg

REGULERINGSPLAN NYRUD

Vedn kommune MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Date: **15.11.2009**

Kartmålestokk: 1:1000
Kartgrunnlag: M: 1:1 000
Planen er digitalisert fra manuskript 1:M: 1:1 000

SAKSBEHANDLING I.F.L.G. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR.	DATE	SGN.
Kommunestyrets vedtak: 09/09/09 - Planen er digitalisert, utvidet og gitt nye tegningsplaner. Gjennom reguleringsplan R 115. Gjennom plan 3/02		15.11.09	KDe
Kommunestyrets vedtak:			
1. gangs behandling i den fjerde utvalget for planene (Bygningsetat)	K146/92	16.12.92	
2. gangs behandling i den fjerde utvalget for planene (Bygningsetat)	T61/92	25.11.92	
Offentlig ettersyn fra 07.02.93 til 11.08.93			
1. gangs behandling i det fjerde utvalget for planene (Bygningsetat)	F11/92	24.06.92	
Konklusjon av oppstart av planarbeidet		04.10.91	

PLANEN UTARBEIDET AV: **TEGNARBEID**

VEFSN KOMMUNE, REGULERINGSAVD.

Reguleringsbestemmelser for

NYRUD

§ 1

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på tegning nr. D14, planident 20091302, datert 15.11.2009

Området er regulert til følgende formål:

- **Byggeområder for:**
 - Boliger (B)
 - Forretning (F)
 - Industri (I)
 - Offentlige bygninger (O)
 - Allmennyttig forsamlingslokale (A)
 - Nettstasjon (NST)

- **Offentlige trafikkområder:**
 - Kjøreveg
 - Annen veggrunn (trafikkdeler/snøopplag)
 - Gang-/sykkelveg
 - Gangveg/fortau
 - Jernbane

- **Friområder**
 - Vegetasjonsbelte/Park/Lek

- **Fareområder**
 - Høyspenningsanlegg (NST)

- **Spesialområder for:**
 - Friluftsområde i sjø og vassdrag
 - Helikopterlandeplass (H)

- **Fellesområder:**
 - Felles avkjørsel (FA)

- **Kombinerte formål:**
 - Forretning/Industri (F/I)

§ 2 - Fellesbestemmelser

- a) Byggeprosjekter, herunder fortetting, tilbygg og påbygg, skal drøftes med bygningsmyndighetene på et tidlig stadium, før prosjektets endelige utforming er fastlagt.

- b) Bygningsmyndighetene skal se til at bebyggelsen får en estetisk tilfredsstillende form og materialbehandling. Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer, leegger, o.l. skal tilpasses den

eksisterende bebyggelse i omgivelsene med hensyn til form, dimensjoner og materialvalg. Det settes spesielt strenge krav til påbygg/tilbygg på høye bygninger, fordi disse synes særlig godt i bybildet.

- c) Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt dette er praktisk mulig. Dersom eksisterende trær må fjernes, bør de erstattes med nyplanting.
- d) Utnyttingsgraden (U) defineres som forholdet mellom bygningenes samlede grunnfalte og tomtas nettoareal.

§ 3 - Byggeområder for boliger (B)

- a) Eneboliger, tomannsboliger og rekkehus kan bygges inntil 2 etasjer med gesimshøyde på inntil 6,5 m. Maksimal utnyttingsgrad er 0,30 for ene- og tomannsboliger og 0,35 for rekkehus.
- b) Boligblokker kan bygges inntil 3 etasjer med gesimshøyde på inntil 11 m. Maksimal utnyttingsgrad er 0,20.
- c) Bygningsmyndighetene kan godkjenne at deler av bygninger nyttes til servicevirksomhet, dersom dette ikke er til sjenanse for naboer.

§ 4 - Byggeområder for forretning (F), industri (I) og kombinert formål forretning/industri (F/I)

- a) Området merket F skal brukes til forretnings-/ serviceformål. Området merket I skal brukes til verksted, lager, lettere industri og lignende virksomheter. Området merket F/I skal brukes til en blanding av ovenfor nevnte F- og I-formål.
Bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper for planområdet henvises til andre industriområder.
Bygningsmyndighetene kan godkjenne at deler av bygninger brukes til boligformål.
- b) Bygningene kan ha gesimshøyde på inntil 11 m. Område F 1 kan ha en gesimshøyde på inntil 3 meter. Maksimal utnyttingsgrad er 0,40.
- c) Nødvendig parkering og plass for inn- og utkjøring bør løses på egen grunn. Bedriftene kan gjøre avtaler om bruk av internt trafikkareal på nabotomter.
- d) Deler av tomt som brukes til utelagring skal gis en tiltalende form og behandling, og skal ikke virke skjemmende på omgivelsene.
- e) Den ubebygde delen av tomta som ikke brukes til internt trafikkareal eller utelagring skal opparbeides parkmessig.
- f) Med søknad om byggetillatelse skal det følge en situasjonsplan som viser planlagt nybygg/tilbygg, adkomst til veg, internt trafikkareal, parkeringsplasser, behandling av utelagringsareal og behandling av den resterende ubebygde delen av tomta.

§ 5 - Byggeområder for offentlige bygninger (O)

- a) Området skal brukes til det formål som er angitt på plankartet. Bygningsmyndighetene kan godkjenne at deler av bygning brukes til boligformål. Kiosker, o.l. kan også tillates.
- b) Bygningene kan ha gesimshøyde på inntil 11 m og maksimal utnyttingsgrad 0,30.
- c) Eksisterende parkanlegg må ivaretas.

§ 6 - Byggeområder for allmenntillegget formål (A)

- a) Området skal disponeres til forsamlingshus/menighetshus. Deler av bygget tillates brukt til forretnings/serviceformål. Bygningsmyndighetene kan godkjenne at deler av bygningen tillates brukt til boligformål.
- b) Bebyggelsen kan ha gesimshøyde på inntil 11 m, men det tillates at deler av bebyggelsen har gesimshøyde inntil 14 m.
- c) Tillatt tomteutnyttelse er 70% (TU 70%). Tomteutnyttelsen må likevel ikke være større enn at kravet til parkeringsdekning oppfylles.
- d) Nødvendig parkering og plass for inn- og utkjøring skal løses på egen grunn. Det kan gjøres avtaler om bruk av nabotomter til interne trafikkformål.
- e) Ubebygde deler av tomta skal gis en tiltalende form og behandling, og skal ikke virke skjemmende på omgivelsene. Ubebygde arealer som ikke brukes til internt trafikkareal eller parkering skal opparbeides parkmessig.
- f) Med søknad om byggetillatelse skal det følge en situasjonsplan som viser planlagt nybygg/tilbygg, adkomst til veg, internt trafikkareal, parkeringsplasser og behandling av tomtas ubebygde deler.

§ 7 - Offentlige trafikkområder

- a) Offentlig trafikkområde i Nyrudvn., Heming Unges veg og en del av Sikmovn. skal opparbeides etter detaljplan, vist på tegning nr. R 114, datert 08.05.92.
- b) Rabattene i Nyrudvn. og Heming Unges veg skal tilplantes med trær og lavbusker.
- c) Det tillates ikke andre avkjørsler fra Mathias Bruns gate enn de som er vist i planen.

§ 8 - Friområder

- a) Område merket Vegetasjonsbelte skal fungere som en skjerm mot industri- og forretningsområdet. Eksisterende vegetasjon skal bevares, og nyplanting skal gjennomføres for

å gi tilstrekkelig skjerming.

- b) I område merket park/lek kan det settes opp byggverk og anlegg som er nødvendig for nevnte formål, hvis dette ikke er til hinder for området bruk som friområde.
- c) Friområdet mellom jernbanen og Vefsna skal opparbeides i henhold til "Grønn plan for Mosjøflata" (delvedtak 6).
- d) Opparbeiding og istandsetting av vegetasjonsbelte langs ny avkjørsel til Vefsn sykehjem, skal gjøres samtidig som opparbeiding av avkjørselen.

§ 9 – Fellesområder

Felles privat avkjørsel, areal FA1, gjelder for følgende eiendommer: gnr 103/1418 og 103/1743.

Mosjøen, den 03.06. 1992

Godkjent av Vefsn kommunestyre den 16.12.1992

Sist revidert 15.11.2009 ved digitalisering av plan, arkivsaknr. 09/2660, vedtak 301/09



VEFSN KOMMUNE

Plan og utvikling

Saksbehandler: Karin Devold, Tlf. 75 10 18 15
Epost: post@vefsn.kommune.no

Deres referanse/dato:

Vår dato:
15.11.2009

Vår referanse:
09/2660-1

Arkivkode:
REGU PLAN 3.02

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

Plan og utvikling
her

PLANVEDTAK, NYRUD - DIGITALISERING AV PLAN

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

Administrativt vedtak nr: **301/09**.

I hht. Plan- og bygningslovens § 12 - 14 vedtas mindre endring av reguleringsplan for Nyrud, tegningsnr R 113, planident 3.02, datert 15.06.92. Endringen er fremstilt som en ny plan med planident 20091302. Ny plan erstatter samtidig deler av reguleringsplan for Mathias Brungst med tilliggende arealer, tegning D11, planident 3.14, datert 25.04.91.

Plankart og tegnforklaring er fremstilt etter gammel Plan og bygningslov og sosiversjon 3.4.

Ny plan er datert 15.11.2009

Ny planident er 20091302

Nytt tegningsnummer D 14

Navn på planen som før; Nyrud

Ny revisjonsdato på reguleringsbestemmelsene er 15.11.2009.

Formålet med reguleringsendringen er å få digitalisert planen i henhold til sosistandard og tilpasset omkringliggende planer, slik at den kan presenteres i kommunens planbase.

Bakgrunn

Digitalisering av gjeldende reguleringsplan for Nyrud er del av prosess med å etablere digital plandatabase i kommunen.

Vurdering

Ved digitalisering er gjeldende plan lagt til grunn i rastertilpasset form. Ny plan er i tillegg tilpasset digitalt grunnkart med tomtegrenser.

Ny plangrense mot nord er lagt i senterlinje Mathias Brungst, ut fra et prinsipp om å legge plangrenser i senterlinje veg, der dette er hensiktsmessig med tanke på å synliggjøre adkomst fra offentlig veg og eventuelle fremtidige planendringer. Dette betyr at plan 20091302 erstatter del av plan 3.14 Mathias Brungst med tilliggense areal.

Ny plangrense mot vest er lagt slik at den sammenfaller med reguleringsplanene for Øya industriområde og Mosjøen sentrum, søndre del. Dette betyr at deler av Vefsna nå inngår i

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

Postadr: Postboks 560, 8651 MOSJØEN
Besøksadr: Rådhuset

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

Webadr:
www.vefsn.kommune.no

planen og er regulert til friluftsområde i sjø og vassdrag. Den delen av gamle øybrua som nå inngår i planen er regulert til gang-/sykkelveg. Området var tidligere uregulert. Formåls grensen til friområdet mellom jernbanen og Vefsna er lagt i elvekanten.

1. juli 2009 trådte plandelen av ny plan- og bygningslov i kraft. Den nye loven er bygd opp på en annen måte enn loven som gjaldt når reguleringsplanen som vi nå endrer, ble vedtatt. Ny planlov har andre definisjoner av reguleringsformål. Det er også utarbeidet en ny sosiversjon 4.1 for fremstilling av digitale planer. Dersom disse nye definisjonene legges til grunn ved digitalisering av eksisterende planer, kan planene ikke vedtas som mindre endring. Ny plan med tegnforklaring og reguleringsbestemmelser er derfor fremstilt etter gammel plan- og bygningslov og sosiversjon 3.4.

Revisjon av reguleringsbestemmelsene:

- Bestemmelser for offentlig trafikkområde i Mathias Bruns gate er innarbeidet i bestemmelsene.
- Ny planident og ny dato ihht nytt plankart.

Konklusjon

De justeringene som er gjort av plan og bestemmelser anses ikke å ha konsekvenser for arealbruken. Mindre endring av planen vedtas på delegert myndighet.

Med hilsen
Plan og utvikling

John Peter Garnes
Plan og utviklingssjef

Vedlegg:

Nytt plankart, tegning D 14, datert xxxx.2009
Justerte reguleringsbestemmelser ihht nytt plankart

Resultatregnskap 2023 Borettslaget Nyrud IV

	Note	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 815 568	2 506 752	2 780 000	3 070 200
Andre inntekter		21 800	20 800	26 650	35 650
Salgsinntekter		2 229	578	0	0
Sum inntekter		2 839 597	2 528 130	2 806 650	3 105 850
Driftskostnader					
Styrehonorar		95 500	120 000	120 000	95 500
Arbeidsgiveravgift		4 871	6 120	6 120	4 870
Forretningsførerhonorar		134 584	131 300	134 581	139 965
Andre forvaltningstjenester		8 065	6 663	20 000	20 000
Revisjonshonorar		6 838	6 511	6 837	7 178
Kontigent boligbyggelag		16 800	16 800	16 800	16 800
Vedlikehold	1	85 847	398 691	200 000	225 200
Snørydding/Plenklipping		102 298	75 323	60 000	90 000
Kabel-tv		50 668	50 724	51 000	51 000
Forsikring		210 028	195 183	208 462	220 951
Kommunale avgifter		564 046	506 986	532 331	592 247
Renovasjon		200 267	176 033	200 226	229 258
Energi, strøm		34 511	66 837	50 000	60 000
Renhold, fellesareal		63 854	59 225	61 000	68 431
Reise/kurskostnader		0	0	6 000	6 000
Andre driftsutgifter	2	41 498	42 514	30 000	30 000
Bank- og betalingsgebyr		4 797	4 176	4 200	4 500
Sum driftskostnader		1 624 470	1 863 085	1 707 557	1 861 900
Driftsresultat		1 215 127	665 045	1 099 093	1 243 950
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		36 420	18 548	5 000	15 000
Rentekostnad		765 833	415 574	713 728	922 579
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-729 413	-397 026	-708 728	-907 579
Årsresultat		485 714	268 019	390 365	336 371
Disponeringer					
Til annen egenkapital		485 714	268 019	390 365	336 371

Balanse 2023 Borettslaget Nyrud IV

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger	7	7 373 914	7 373 914
Tomter	7	69 480	69 480
Sum anleggsmidler		7 443 394	7 443 394
Omløpsmidler			
Kundefordringer		29 934	37 114
Periodiserte kostnader		220 946	210 028
Bankinnskudd		1 132 797	957 101
Sum omløpsmidler		1 383 677	1 204 243
Sum eiendeler		8 827 071	8 647 637
Egenkapital og Gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital		4 200	4 200
Annen egenkapital		-8 130 261	-8 615 975
Sum egenkapital	6	-8 126 061	-8 611 775
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån	3, 4	15 911 612	16 247 472
Borettsinnskudd	4, 5	723 600	723 600
Sum langsiktig gjeld		16 635 212	16 971 072
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		245 340	240 353
Skattetrekk, offentlige avgifter m.m		2	1
Påløpt renter		68 355	47 986
Forskuddsbet husleie		4 224	1
Sum kortsiktig gjeld		317 920	288 340
Sum egenkapital og gjeld		8 827 071	8 647 637
Pantstillelser	4	16 635 212	16 971 072

Sted: _____, dato: _____

Ann Kristin Sæteren
Styreleder

Daniel Tveråli
Styremedlem

Britt Helen Hagfors Dahlmo
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter.

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt:

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommer:

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

Fordringer:

Kundefordringer er ført opp etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene. Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, er ført opp til pålydende.

Inntekter:

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

Note 1 - Vedlikehold

	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Rep. og vedlikehold eiendom	85 847	398 691	120 000	145 200
Avsetning fremtidig vedlikehold	0	0	80 000	80 000
Sum	85 847	398 691	200 000	225 200

Vedlikeholdsprosjekt

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
Containerleie	7 000	6 600	0	0
Brannalarm/heisalarm/årskontroll brann	14 956	10 579	0	0
Uteområder	7 912	10 672	15 000	15 000
Andre kostnader	11 629	14 663	15 000	15 000
Sum	41 498	42 514	30 000	30 000

Note 3 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12136706754
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.60 %
Beregnet innfridd:	04.09.2048
Opprinnelig lånebeløp:	18 190 000
Lånesaldo 01.01:	16 247 472
Avdrag i perioden:	335 860
Lånesaldo 31.12:	15 911 612
Saldo 5 år frem i tid:	14 236 067

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136706754	12	459 319	5 511 828
	12	425 248	5 102 976
	6	378 559	2 271 354
	6	297 800	1 786 800
	6	206 441	1 238 646

Note 4 - Pantsillelser

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Pantelån 1213 67 06754	15 911 612	16 247 472
Borettsinnskudd	723 600	723 600
Sum	5	16 635 212

Note 5 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Borettsinnskudd	723 600	723 600
Sum	723 600	723 600

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Andelskapital	4 200	4 200
Annen egenkapital/udekket tap pr 1.1	-8 615 975	-8 883 994
Årets resultat	485 714	268 019
Sum egenkapital pr 31.12	-8 126 061	-8 611 775

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 enkelteleiligheter 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	6 885 752	6 885 752
Garasjer	280 210	280 210
Garasjer byggetrinn 2	207 952	207 952
Tomter	69 480	69 480
Sum	7 443 394	7 443 394

Bygninger, avskrivning

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

Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr. 01.01	915 898	1 098 074
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskapet)	485 714	268 019
Avdrag langsiktig lån	-335 860	-450 195
B. Årets endring disponible midler	149 854	-182 176
C. Disponible midler	1 065 752	915 898
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	1 383 672	1 204 238
Kortsiktig gjeld	-317 920	-288 340
Disponible midler	1 065 752	915 898

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Nyrud IV.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Nyrud IV

Styreleder	Ann Kristin Sæteren (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Britt Helen Hagfors Dahlmo (sign.)	20.02.2024
Styremedlem	Daniel Tveråli (sign.)	20.02.2024

For Mosjøen og Omegn BBL

	Tone Lise Brubakk (sign.)	21.02.2024
--	---------------------------	------------



Til generalforsamlingen i Borettslaget Nyrud IV

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

PwC Mosjøen, 12. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

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

Kristin By Farstad
Statsautorisert revisor

JJ/IP

Mosjøen den 2. januar 1969.

Ferdigattest.

Det bekreftes med dette at Mosjøen og Omegn Boligbyggelags
boligblokk i Nørmovegen 8 er ferdig og er ført opp i sam-
svar med byggeforskriftene.


Wogn Henriksen


J. Johnsen



VEFSN KOMMUNE

Areal og byggesak

Vår dato:
20.07.2005
Deres dato:
13.05.2005

Vår referanse:
04/01353-008
Deres referanse:

Arkivkode:
BYGG 103/1525

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

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

Mosjøen og Omegn BBL
v/Borettslaget Nyrud IV
Nermovn. 8 B

8661 Mosjøen

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

Tillatelse til tiltak er gitt 07.10.2004.

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

Ansvarsforhold:

Profil-Fasade as,

Anmodning om ferdigattest er mottatt her 18.05.05.

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

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

Med hilsen
Areal og byggesak


Gunnar Valla (e.f.)

Kopi: Profil-Fasade as, Vestre Rosten 88B, 7075 TILLER

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

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

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



UTSKRIFT

av møteboka for Vefsn bygningsråd

fra møte den 10. mars 1967.

Sak nr. 75/67.

Mosjøen og Omegn Boligbyggelag, Nermovegen 8 - Blokk.

Byggeanmeldelse av 1. februar 1967 fra Mosjøen og Omegn Boligbyggelag vedr. oppføring av våningshus som blokk i 3 etasjer på Nermovegen 8.

Blokken skal inneholde ialt 3 1-roms leiligheter, 6 2-roms leiligheter og 12 3-roms leiligheter.

Saken har vært forelagt Vefsn brannstyre til uttalelse, som i brev av 2. mars 1967 meddeler følgende vedtak gjort i møte den 1. mars under sak 24/67:

"Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

I takkonstruksjonen bygges inn ett brannstopp i blokkens midte.

I hver etasje (inkl. kjeller) monteres inn 1 stk. 3/4" brannslange med minst 10 m lengde."

Vedtaket

Byggeanmeldelsen godkjennes med følgende bemerkninger:

Tilfluktsrom må anmeldes særskilt i henhold til forskrifter og tekniske direktiver for anlegg av private tilfluktsrom, fastsatt med hjemmel i lov av Justisdepartementet 17. juli 1953 og fastsatt av Sivilforsvarets sentralledelse 15. juli 1966 med hjemmel i forskrifter for anlegg av private tilfluktsrom, pkt. 2.

Bemerkninger gjort av Vefsn brannstyre i møte den 1. mars under sak 24/67 må tas til følge.

Avløp må føres til 3-rommet septiktank av MKF godkjent type.

Statiske beregninger og tegninger, samt tegninger av sanitær- og ventilasjonsanleggene må innsendes til og godkjennes av bygningssjefen.

Byggearbeidet må ikke ta til før tegninger av tilfluktsrom, statiske beregninger og tegninger for de bygningsmessige konstruksjoner og tegninger for sanitær- og ventilasjonsanleggene foreligger i godkjent stand. Videre må godkjent ansvarshavende ha underskrevet byggemeldingen.

I sett godkjente og stemplede tegninger, samt byggeanmeldelse og byggetillatelseskort skal oppbevares på byggeplassen tilgjengelig for kontroll.

Det gjøres spesielt oppmerksom på varslingsplikten ifølge byggetillatelseskortet, pkt. a til c.

Rett utskrift

Vefsn kommune, bygningssjefens kontor, 14. mars 1967.

Irene Pettersen
Irene Pettersen

Sendes Mosjøen og Omegn Boligbyggelag, v/herr O. Skjölberg,
Mosjøen, idet vi viser til foranstående vedtak i Vefsn
bygningråd.

Vefsn kommune, Mosjøen

Bygnings- og reguleringssjefen

den 14. mars 1967.


Wogn Henriksen

Vedlegg:

- 1 byggeanmeldelse
- 1 byggetillatelseskort
- 1 sett tegninger
- 1 situasjonsplan
- 1 kopi av brev fra Vefsn brannstyre

Gjenpart: Erik Ruderaas, Mosjøen.

Bygningsrådssak ..	54 / 83	Jnr 1597 / 83
Saksbehandler:	Atle Lien	Vår ref. AL/JB
Søknad av ..	6.4.....19.83... om byggetillatelse for ..	etterisolering av ..
	gavlvegger samt plateledning.	
Byggeplass ..	Nermovn. 8 og H. Ungesveg.	Gnr. bnr.
Byggherre ..	A/L BRL Nyrud IV	Adr: 8650 Mosjøen
Ansvarshavende ..	Se baksidens pkt. B.	
Dispensasjon fra ..	gitt	
	19.....	av

Søknaden er godkjent under forutsetning av at gjeldende lover og forskrifter følges. Videre skal følgende betingelser etterkommes (se baksiden):

Pkt. B, C og D.

Bygningsvesenets avgjørelse

Arbeidet er utført i henhold
til byggetillatelse

VEFSN KOMMUNE
for Bygnings-, Regulerings-
og oppmålingssjefen

24/10-83

A Skog

NR. 1 JAN 82

Vedlegg

Følgende dokumenter vedlegges:

- | | | | |
|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | søknad om byggetillatelse | <input checked="" type="checkbox"/> | regning for byggekontroll |
| <input checked="" type="checkbox"/> | plan-/snitt-/fasadetegninger | <input type="checkbox"/> | regning for tilknytting av vann og kloakk |
| <input type="checkbox"/> | situasjonsplan | <input type="checkbox"/> | Melding om klageadgang |
| <input type="checkbox"/> | statiske beregninger | <input type="checkbox"/> | |

Mosjøen, den 27.4. 19.83

I bygningssjefens fravær:

Kopi: A/L Mosjøen og Omega EBL, Mosjøen.
Atle Lien

BETINGELSER FOR GODKJENNING AV BYGGESAK.

- A. Bygget skal utsettes i marka av oppmålingsmyndigheten.
- B. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før søknad om ansvarsrett er innsendt til og godkjent av bygnings sjefen.
- C. Ett sett godkjente og stemplede tegninger, samt byggemelding og byggetillatelsen skal oppbevares på byggeplassen tilgjengelig for kontroll.
- D. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at bygningskontrollen skal varsles før noen del av byggearbeidet igangsettes.
- E. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før statiske beregninger og tegninger for bygningsmessige konstruksjoner er innsendt til og godkjent av bygnings sjefen.
- F. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før tilknytningsavgift for vann og kloakk er innbetalt.
- G. Sanitæranlegg som tilknyttes kommunalt anlegg skal utføres i overensstemmelse med de til en hver tid gjeldende tekniske bestemmelser i "normalreglement for sanitæranlegg" utgitt av Norske Kommuners Sentralforbund. Spesielt presiseres at maksimalt tillatt trykk i husvannledninger er 60 meter. Der statisk trykk i hovedledningsnett overstiger dette, må det settes inn reduksjonsventil etter husets innvendige hovedstengeventil.
- H. Separate avløpsanlegg uten tilknytning til kommunalt kloakknnett skal utføres i overensstemmelse med de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utforming av tekniske avløpsanlegg og i h.h.t. betingelser i prosjektpåleggelse som er gitt med hjemmel i lov om vern mot vannforurensning.
- I. Rørlegger som er godkjent av Vefsn formannskap kan utføre rørleggerarbeidet på privat ledningsnett som skal tilknyttes kommunalt vann- og kloakknnett. Innen gamle Mosjøen kommune må slikt arbeid bare utføres av rørleggermester med bevilling.
- J. Avkjørsel fra kommunal gate eller veg skal opparbeides etter følgende retningslinjer:
1. Avkjørselen skal om mulig ha jevnt fall på minst 5 cm på de første to meter fra vegkant. Den må bygges slik at den ikke leder vann eller søle inn på kommunal gate eller veg.
 2. Avkjørselen skal såvidt mulig legges vinkelrett på den kommunale gate/veg. Innretninger eller vekster som hindrer sikten i vegkrysset må fjernes.
 3. Under avkjørsel som går over veggroft skal legges kjøresterke rør med 250 mm innvendig i diameter. Rørene skal ligge i samme dybde som veggroften, og endene skal være synlige etter at avkjørselen er bygget.
 4. Avkjørsel og adkomstveg på tomta bør opparbeides før byggearbeidet igangsettes.
 5. Avkjørsel med tilhørende rør skal holdes vedlike av grunneier.
- K. Eventuelle skader og ulemper som byggherren måtte ha forvoldt på kommunalt ledningsnett eller kommunal gate/veg med grøfter under byggeperioden, skal han utbedre så snart som mulig.
- L. Bruk av åpen ild i forbindelse med taktekkingsarbeider må ikke foregå uten brannvesenets tillatelse.

BYGGETILLATELSE

Bygningsrådssak: 52/90

Jnr.: 1207/90 511

Saksbehandler : Gunnar Valla

Vår ref.: GV/1733/90

Søknad av 28. juni 1990 om byggetillatelse for rehabilitering av fasader.

Byggested: Heming Unges v. 5/Nermov. 8 Gnr.:

Bnr.:

Byggherre: Borettsl. Nyrud 4.

Adr.: Boks 329, Mosjøen.

Vedtak

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Det forutsettes at arbeidet utføres i henhold til gjeldende bestemmelser.
2. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før:
 - søknad om ansvarsrett er innsendt til og godkjent av bygningssjefen.
3. Bygningsskontrollen skal varsles før byggearbeidet igangsettes.

Vedlegg

søknad om byggetillatelse

plan-/snitt-/fasadetegninger

situasjonsplan

regning - gebyr for søknads- og byggeplasskontroll

regning - tilknytningsavgift for vann og kloakk

orientering fra Helg. Kraftlag

Mosjøen, den 17. august 1990.

I bygningssjefens fravær

Atle Lien

Kopi:

Gunnar Valla



VEFSN KOMMUNE

Areal og byggesak

Vår dato:
11.10.04
Deres dato:
15.09.04

Vår referanse:
04/01353-005
Deres referanse:

Arkivkode:
GNR 103/1525

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

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

Profil-Fasade as
Vestre Rosten 88B

7075 TILLER

TILLATELSE TIL TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 93 OG 95. ADMINISTRATIVT VEDTAK NR.: 0256/04.

Gjelder : Fasadeendring, balkonger/Boligblokker på 3 etasjer
Byggested : Heming Ungesveg 5, Nermovegen 8, Gnr.: 103/1525
Tiltakshaver : Mosjøen og Omegn BBL
Ansvarlig søker : Profil-Fasade as
Søknad mottatt : 23.08.04
Komplett søknad registrert : 16.09.04

Saken er behandlet administrativt 11.10.04 i henhold til delegert myndighet tillagt bygningssjefen, og det er fattet følgende

vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 gis det dispensasjon fra samme lovs § 70 nr. 2, når det gjelder byggeavstand til nabogrense i vest. Begrunnelsen for vedtaket er manglende muligheter for alternative løsninger og marginal overskridelse. Balkongene utføres i ubrennbare materialer.

Videre gis det dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for området, når det gjelder overskridelse av byggelinjen mot Heming Unges veg. Begrunnelsen er balkongenes begrensede volum og at byggeavstanden til gate blir tilsvarende garasjeplasseringen i Heming Unges v. 1 A og 3.

Det gis med dette tillatelse til tiltak for fasadeendring, nye balkonger for boligblokkene på 3 etasjer, i samsvar med innsendt søknad datert 15.09.04.

Følgende foretak er godkjent for ansvarsrett:

Profil-Fasade as,
Heggenhougen Arkitekter AS
Sivilingeniørene Harboe og Leganger

Kontrollplan og kontrollform for prosjektering og utførelse må foreligge før arbeidet starter opp.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov- og regelverk.

Adresse: Rådhuset
8654 Mosjøen
Telefon: 75 10 10 00
Telefaks: 75 10 18 01
E-post: vkop@vefsn.kommune.no

Postgiro: 0809 5962204
Bankgiro: 4530 05 00963
Org.nr: 844 824122



Kontroll av prosjektering og utførelse.

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Ferdigstillelse.

Når arbeidet er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest. Kontrolldokumentasjon og bekreftelse fra kontrollansvarlig foretak i samsvar med kontrollplanen vedlegges. Ønskes brukstillatelse skal dette begrunnes.

Klageadgang.

Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage tillatelsen inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Generelle opplysninger:

- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. Jfr. pbl. § 96 1. ledd.
- Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det, må ikke brukes før ferdigattest er gitt, jfr. pbl. § 99.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn denne tillatelse forutsetter.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaver.
- Det samme gjelder ved eierskifte, jfr. pbl. § 97 nr. 2.

Regning for behandling av søknaden og tilsyn, blir ettersendt.

Fakta/vurderinger.

Søknaden.

Søknaden omfatter fasadeendring/boligblokk på 3 etasjer. Tiltaket består av utvidelse av og nye balkonger på blokkene i Nermovegen 8 og Heming Unges v. 5.

Dispensasjoner.

Se under vedtaket.

Gjeldende plangrunnlag.

Gjeldende reguleringsplan for området er Nyrud". Tiltaket er i tråd med reguleringsformålet i planen. Tiltaket bryter med byggelinje i nord.

Naboforhold/protester.

Eierne av Heming Unges v. 3, protesterte mot den opprinnelige søknad mottatt 23.08.04. Protesten ble fremmet på grunn av frykt for at tiltaket skulle medføre begrensning i eventuelle fremtidige byggeplaner på egen tomt. Omsøkte tiltak medfører ingen begrensning i naboens utnyttning av sin eiendom, utover det som går fram av lovverket og reguleringsplan.

I forbindelse med søknad om dispensasjon datert 15.09.04, når det gjelder byggeavstand til nabogrense, er det sendt nytt nabovarsel. Det foreligger ingen merknader fra naboer/gjenboere som er varslet i henhold til vedlagte gjenpart av nabovarsel.

Rapportering

I henhold til Vefsn kommunes delegasjonsreglement skal administrative vedtak rapporteres. Det informeres herved om at ovennevnte vedtak blir rapportert for Det faste utvalg for plansaker.

Med hilsen
Areal og byggesak

I bygningssjefens fravær



Gunnar Valla

Mottatte vedlegg beholdes i kommunen.

Gjenpart: Mosjøen og Omegn BBL, v/Borettslaget Nyrud IV, Nermovegen 8 B, 8661
Mosjøen
Magni Hunnålvatn/Morten Brækken, Heming Unges v. 3, 8661 Mosjøen.



VEFSN KOMMUNE

Plan og utvikling

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

Vår dato:
26.06.2009

Vår referanse:
09/1563-2

Arkivkode:
GNR 104/1525

Deres dato:
11.06.2009

Deres referanse:

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

Ing. Terje Jakobsen AS
Petter Dassgt. 3

8656 MOSJØEN

TILLATELSE TIL TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 93 OG 95. ADMINISTRATIVT VEDTAK NR.: 157/09.

Gjelder	: Nybygg/Garasje	3
Byggested	: Heming Ungesveg 5-8, Gnr.: 104/1525	
Tiltakshaver	: Borettslag Nyrud IV v/Magnus Justad	
Ansvarlig søker	: Ing. Terje Jakobsen AS	
Søknad mottatt	: 16.06.2009	

Saken er behandlet administrativt 26.06.2009 i henhold til delegert myndighet, og det er fattet følgende

vedtak:

Det gis med dette tillatelse til tiltak for nybygg/garasje i samsvar med innsendt søknad datert 11.06.2009.

Følgende foretak er godkjent for ansvarsrett:

Hårek Tjenester AS,
Ing. Terje Jakobsen AS,
Magnus Justad, (personlig godkjenning)

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov- og regelverk.

Kontroll av prosjektering og utførelse.

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Ferdigstillelse.

Når arbeidet er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest. Kontrolldokumentasjon og bekreftelse fra kontrollansvarlig foretak i samsvar med kontrollplanen vedlegges. Ønskes brukstillatelse skal dette begrunnes.

Klageadgang.

Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage tillatelsen inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Generelle opplysninger:

- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. Jfr. pbl. § 96 1. ledd.
- Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det, må ikke brukes før ferdigattest er gitt, jfr. pbl. § 99.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn denne tillatelse forutsetter.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaver.
- Det samme gjelder ved eierskifte, jfr. pbl. § 97 nr. 2.

Regning for behandling av søknaden og tilsyn, blir ettersendt.

Rapportering

I henhold til Vefsn kommunes delegasjonsreglement skal administrative vedtak rapporteres. Det informeres herved om at ovennevnte vedtak blir rapportert for Det faste utvalg for plansaker.

Fakta/vurderinger.

Søknaden.

Søknaden omfatter nybygg/garasje i rekke med et bruksareal på 126 m².

Gjeldende plangrunnlag.

Gjeldende reguleringsplan for området er "Nyrud". Tiltaket er i tråd med reguleringsformålet i planen og bryter ikke med verken plassering, byggevolum eller utnyttingsgraden på tomta.

Beliggenhet og høydeplassering.

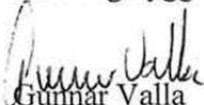
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Garasjen må plasseres i følge godkjent situasjonskart og i følge fastsatt(e) sokkelhøyde(r). Påvisning med fastsatte sokkelhøyder skal utføres av kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker eller tiltakshaver.

Naboforhold/protester.

Det foreligger ingen merknader fra naboer/gjenboere som er varslet i henhold til vedlagte gjenpart av nabovarsel.

Med hilsen

Areal og byggesak



Gunnar Valla
fagleder byggesak

Mottatte vedlegg beholdes i kommunen.



H0201 marit wengstad

Hemings Unges Veg 5c, 8661

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

Rapporten har temperatur målinger men ikke iht. 405-1 nivå

Sjekklisten utført 24.05.2022

ID 427112

Kunde: Borettslaget nyrud IV
Kontroll utført av: Raymond Fagerheim
Kontrollforetak: Elektriker'n Mosjøen AS

Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

Totale avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	2	7	0

Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	2	7	0

Lukkede avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	0	0

TG0

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

TG1

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

TG2

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

TG3

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

Innledning og konklusjon til rapporten

Innledning

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

Konklusjon

Ingen konklusjon

Grunnleggende opplysninger

Kontrollforetak

Elektriker'n Mosjøen AS

post@elektrikern.net

[75173955](tel:75173955)

Danieljordet 10 , 8656 Mosjøen

Sertifiseringsnr: DNV GL 2020-10609875

Utløpsdato: 30.09.2025

IK ansvarlig: Kristian Tøndel

kristian@elektrikern.net

[90646706](tel:90646706)

Kunde

Borettslaget nyrud IV

953614804

mariajustad@yahoo.com

[92692951](tel:92692951)

Nermovegen 8 abc og Hemings Unges Veg 5 abc

8661 mosjøen

Ansvarlig person hos kunden:

Marit wengstad

Mari-en@online.No

[95021175](tel:95021175)

Stilling: Eier

Om rapporten

Kontroll dato: 24.05.2022

Neste kontroll: 24.05.2027

Sted: Hemings Unges Veg 5c , 8661

Nettsystem: IT 230 V

Kontrollobjekt: Hele anlegget

Kontrollør

Raymond Fagerheim

raymond@elektrikern.net

[98085128](tel:98085128)

Nivå på kontrollør:

405-2 sertifisert bolig og brannforebyggende

405-3 sertifisert næring

Sertifiseringsnr. 405 elkontroll: DNV-2022-03-OSL 860426

Utløpsdato: 28.03.2027

Referansenivåer

Referansenivå når installasjon ble bygget: 1969 rødboka

Referansenivå senere større ombygninger i senere år: Nyere kjøkken ikke kjent dato.

Informasjon om elektrotermografi

Nivå C

Det er sjekket og målt temperatur ved belastet anlegg men det er ikke utført sertifisert 405-1 elektrotermografering på kontrollen

Måleutstyr 1

Fabrikat: Metrell

Type: Eurotest 61557bt

Serienummer: 10450540

Siste kalibreringsdato: 29.06.2021

Protokoll for objektene som ble inspisert på elektrotermograferingen

Innledning

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

Kontrollobjekter

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

Inspisert objekt 1

Inspisert objekt	Sikringsskap
Hvor er objektet plassert?	Trapperom
Er termografering utført under normal drift eller ikke?	Normal drift
Dato og klokkeslett	27.05.2022 09:21
Hvor mange avvik ble observert på objektet?	Ingen avik opservert ved temperatur måling
Hvilket fordelingssystem og spenning er det ved inspisert objekt?	IT230V
Var det normal eller unormale vind og temperaturforhold ved termograferingen?	Normale forhold

ID 427122 - [L] Manglende festing

Kommentar

Kabler og bryterramme må festes forskriftsmessig



Bilde 1 Berederskap kjøkken



Bilde 2 Utenfor baddør.



Bilde 3 Bryterramme kjøkken

Paragrafer

FEL § 20 og 21 Beskyttelse mot elektrisk sjokk. Kabel / ledning er ikke forskriftsmessig festet

Kabel / ledning det er tatt bildet av og som er beskrevet spesifikk plassering for i installasjonen er ikke festet forskriftsmessig (Er løs / sitter ikke korrekt festet)

FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Løst elektrisk utstyr

Delen det er tatt bildet av og som er beskrevet spesifikk plassering for i installasjonen er ikke festet forskriftsmessig (Er løs / sitter ikke korrekt festet)

Informasjon om retting av avvik

El-foretak

Rettet av

Dato

Signatur

ID 427135 - [L] Anbefaler utskifting av gammelt utstyr

Kommentar

Grunnet generell slitasje og manglende barnevern anbefales bytting av gamle armatur til LED armatur.



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar



Bilde 3 Ingen kommentar

Paragrafer

Anbefalt tiltak: Skifte ut eldre lysarmaturer til LED

Generelt anbefales det og vurdere og bytte ut eldre lysarmaturer til LED armaturer da dette også er et godt ENØK tiltak. (Energibesparende tiltak). Man kan ved og gå over til LED lys spare endel på strømregning men i tillegg vil dette bedre sikkerheten mot brann fordi eldre armaturer med blinkende tennere og / eller lysrør kan skape høye temperaturer pga dette gir tilbakeslag på drosselen til armatur og når dette står og blinker kan faktisk drossel bli så varm at den smelter og dette kan medføre til brann/branntilløp. Det finnes forøvrig også en såkalt sikkerhetstenner som eldre tennere kan skiftes ut til, da vil det ikke kunne blinke i tenner lengre og brannsikkerheten bedres i installasjonen.

FEL § 9. Eier ansvaret / vedlikeholdsansvaret

Eier er ansvarlig for og må sørge for å vedlikeholde anlegget slik at det er i forskriftsmessig stand.

Lokasjon

Generelt

Informasjon om retting av avvik

El-foretak

Rettet av

Dato

Signatur

ID 427141 - [L] Ikke tilgjengelig.**Kommentar**

Koblingsboks bak panelovn på sov ved tv krok ikke tilgjengelig for inspeksjon.



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer**FEL § 17. Tilgjengelighet**

Elektrisk utstyr var ikke (lett) tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold og inspeksjon

Informasjon om retting av avvik

El-foretak

Rettet av

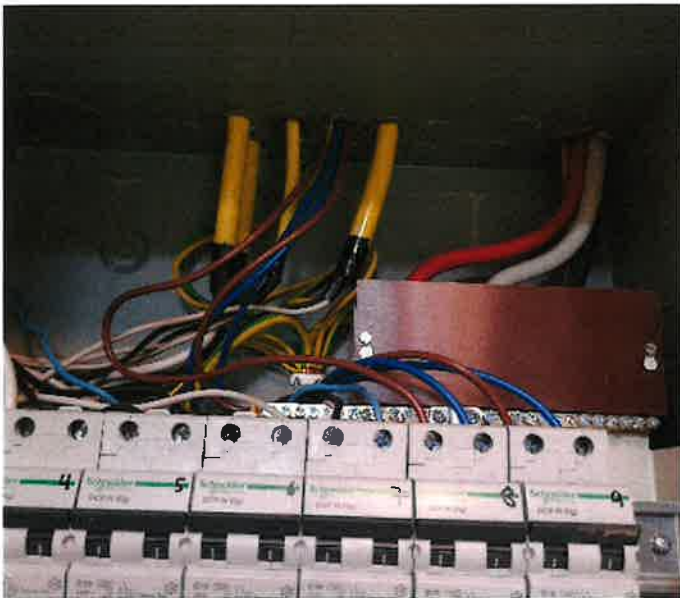
Dato

Signatur

ID 427173 - [B] Fare for overbelastning.

Kommentar

Kurs 8 og 9 i samme rør sikret med 16+16A 2.5mm² kabel. Det må beregnes strømføringsevne på valgte løsning. I hht normen kursene er lagt opp etter.



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 23 og 37. Beskyttelse mot overstrøm. Egenskaper

Kursen var ikke beskyttet mot overstrøm / overbelastning

Informasjon om retting av avvik

El-foretak

Rettet av

Dato

Signatur

ID 427180 - [D] Manglende nippel**Kommentar**

Ikke godkjendt kabelgjennomføring.



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Innføring av kabler var ikke forskriftsmessig utført, det mangler nipler / skapmuffe

Innføringen som er beskrevet i bilde og bildekommentar på kabel / ledninger er ikke forskriftsmessig utført. Det mangler på innføringene nippel og / eller skapmuffe.

Informasjon om retting av avvik

El-foretak

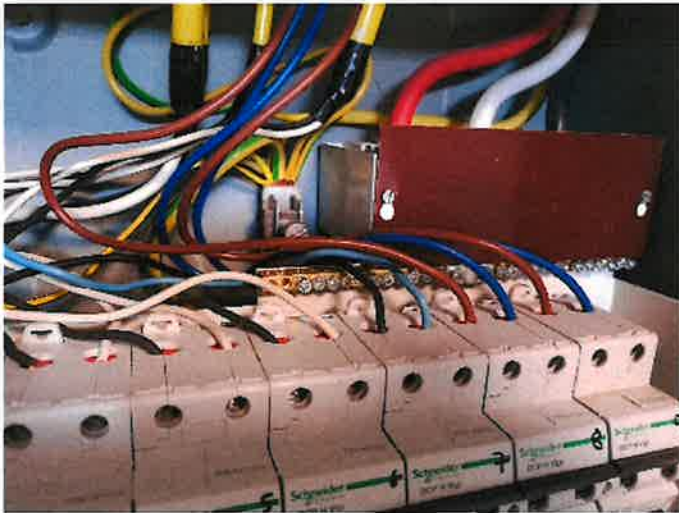
Rettet av

Dato

Signatur

ID 427191 - [I] Manglende utjevning.**Kommentar**

Det er ikke lakt lask frem til jordskinne på automat innsats. Denne burde opprettes og anbefaler å flytte jordinger for anlegget over til denne.



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer**FEL § 19. Jordingsanlegg. Det var lagt inn flere beskyttelseleder under samme klemme**

I fra NEK 400 2010 og senere utgaver er det ikke tillatt og ha flere beskyttelseledere / utjevningsleder / jordingsledere under samme klemme på hovedjordskinner. Se bilde og bildekommentarer for nærmere spesifikk beskrivelse.

FEL § 20. Beskyttelse mot elektriske støt ved normal bruk. Utjevningsleder mangler i installasjonen

Kontinuiteten er målt og delen det er tatt bildet av og som er beskrevet mangler utjevning / jording fra jordskinnene og ut i installasjonen til delen som er beskrevet i bilde og bildekommentaren.

Informasjon om retting av avvik

El-foretak

Rettet av

Dato

Signatur

ID 427208 - [N] Anbefaler å montere flere røykvarslere.**Kommentar**

Den andre (utenfor bad virker)



Bilde 1 Vf virker ikke.

Paragrafer**Anbefalt sikkerhetstiltak: Montere flere røykvarslere da det ble oppdaget at ikke sikkerhet tilfredsstillende for å sikre mot evt. brannrøyk**

Det er anbefalt å montere flere røykvarslere. Husk også at å sjekke at man har optiske røykvarslere er viktig fordi disse leser røyk mye bedre enn de ioniske røykvarslere. De fleste liv går tapt som følge av tykk røyk og sovende mennesker. Husk at alle soverom, felles områder utenfor soverom og alle tekniske rom bør ha montert godkjente lovlig røykvarslere. Det anbefales å skaffe seriekoblede røykvarslere som gir signal i alle rom om et rom for brannrøyk. Husk å bytte batteri hver desember hvert år senest dersom de evt. ikke er fast tilkoblet strøm eller evt. overvåket av vaktsselskap (Verisure / Sector osv.)

El-Tilsynsloven § 2. Det var feil på branddetektorer

Branddetektorer ble testet, de som bilde avviket beskriver i avviket fungerte ikke tilfredsstillende.

FEL § 37. Egenskaper / skadet / ødelagt elektrisk utstyr

Det ble avdekket at elektrisk utstyr var skadet / ødelagt. (Se bilde og bildekommentarer som forklarer avviket nærmere)

Informasjon om retting av avvik

El-foretak

Rettet av

Dato

Signatur



ID 427226 - [S] Manglende dokumentasjon

Kommentar

Dokumentasjon for arbeid (endring og utvidelse) utført etter 1999 kunne ikke fremvises. Denne må fremskaffes. (gjelder kjøkken, renoivering av sikringsskap og muligens varmekabel bad.)

Paragrafer

FEL § 10. Oppfyllelse av sikkerhetskrav

Det mangler dokumentasjon på hvilke forskrifter og normer som ligger til grunn for installasjonen

FEL § 13. Oppbevaring av dokumentasjon

Eier kunne ikke fremvise dokumentasjon for anlegget

FEL § 12. Dokumentasjon for anlegget manglet

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

Informasjon om retting av avvik

El-foretak

Rettet av

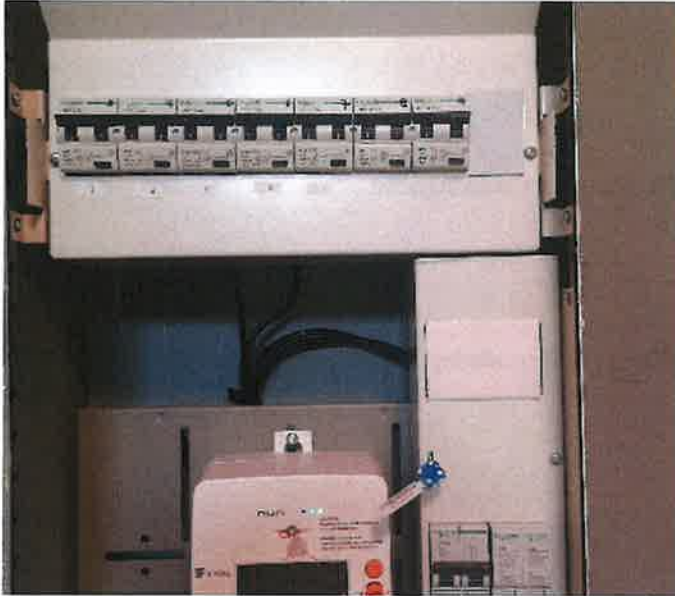
Dato

Signatur

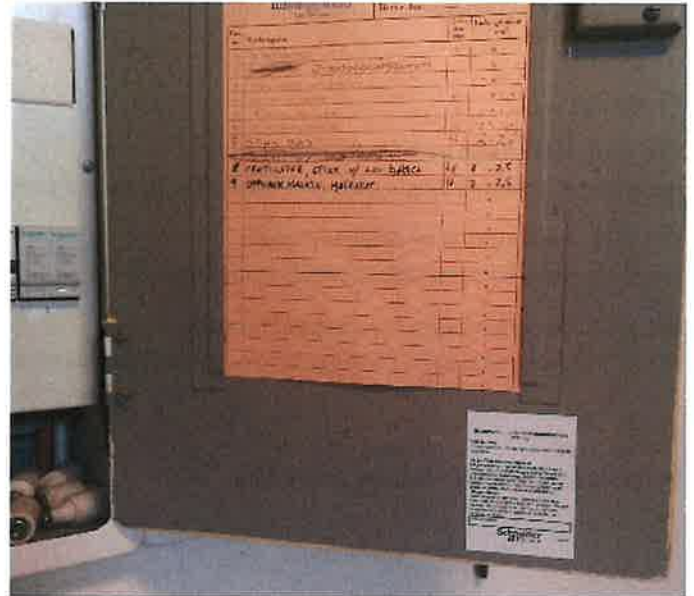
ID 427254 - [S] Manglende varig merking av sikring 8 og 9

Kommentar

Mangler også merking på att de går i samme rør. Dette må etableres, anbefaler også å oppgradere kursfortegnelsen.



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 32. Merking av kabler, vern og annet materiell

Vern / sikringer manglet varig merking

FEL § 32. Merking av kabler, vern og annet materiell

Det var ikke tilfredsstillende merket i begge ender hvor det lå to kurser i samme rør

Informasjon om retting av avvik

El-foretak

Rettet av

Dato

Signatur

Sjekklistepunkter

a. Temperatur ved belastet anlegg (varmgang i tilkoblinger)	OK
b. Sikringsstørrelse og kabelverrsnitt	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
c. Sikringslokk, bunnskruer og renhold	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
d. Kabelinnføring	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
e. Isolasjonsmåling	OK <i>Kommentar: 3.9M ohm</i>
f. Jordfeilvern/jordfeilvarsler	OK <i>Kommentar: Under 30mA</i>
g. Lysbuevern (AFDD)	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
h. Overspenningsvern	OK
i. Jording og utjevning sikringsskap	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
j. Jording og utjevning installasjon	OK
k. Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger mv.	OK
l. Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
m. Lavvolt belysningsanlegg	OK
n. Funksjon av røykvarslere og test	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
o. Skjult varme	OK
p. Lading av elbil	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)

q. Solcelleinstallasjoner

Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)

r. Batteriinstallasjoner

Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)

s. Dokumentasjon

Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.

t. Andre sjekklister som kan være aktuelle i visse installasjoner

Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)

Informasjonspunkter

Komfyrrbranner

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

Tildekking av ovner og bruk av elektrisk forbrukerutstyr

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

Eiers ansvar, samsvarserklæring og dokumentasjon

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

Fare ved bruk av for store lyskilder

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

mørkt ute ikke lage så mye varme i rommene på varme årstider som halogen gjør.

Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger

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

Risiko for TV- og monitorbranner

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

Behov for jordfeilvern/lysbuevern (AFDD)

De anlegg som det før i tiden ikke var krav til jordfeilbryter eller såkalte jordfeilautomater, så er dette sterkt anbefalt og et viktig tiltak for sikkerheten og etter monterer. Både i forhold til elektrisk sjokk at noen kan henge fast, eller få alvorlig støt eller strømgjennomgang, men mindre kjent er det at jordfeilautomaten også i de norske spesielle IT nettsystem kan hindre brann pga man for ikke stående langvarige jordfeil

Risikoen ved løse lamper og ovner i barnerom

Dette kan være en brannfelle dersom barn skulle ta lampen med seg under dynen slik at lampen blir tildekket. Det er også brannfare forbundet med både løse ovner/vifteovner samt lading av elektriske duppe dingser som smart telefon, nettbrett etc. på natten. Husk at røykvarsler som er optiske og med seriekobling kan redde et liv i din familie dersom dette er installert og det en natt skulle oppstå brann inne på et rom hvor noen sover med en lukket dør.

Behov for overspenningsvern

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

Tørt/sprøtt ledningsanlegg

Der det oppdages at hele eller deler av installasjonsledningene begynner å bli sprø eller tørre, slik at det er stor fare for at de skades, skal eier av anlegget informeres om dette og utskifting skal anbefales. Dersom noe er så tørt og sprøtt at det ikke holder opprinnelig stand som forskriften det ble bygget i fra må både ledninger og utstyr skiftes ut. Generell bransjeregulering er at alle kabler og

som ikke løser ut på vanlige skrusikringer eller vanlige eldre automater. Husk at dersom dere har jordfeilvarsler som piper ved feil bør de byttes med jordfeilbrytere fordi så lenge de bare piper er ikke dette på langt nær samme sikkerheten som en jordfeilbryter som faktisk løser ut dersom for eksempel et menneske før strømgjennomgang. Jordfeilvarsler var ellers tillatt i Norge mellom 1991 og frem til ut året 2002 i boliger. Etter NEK 400 2002 kom ut ble disse forbudt i det norske IT nettet. Det finnes nå i dag også noen egne jordfeilautomater med en tilleggs funksjon med et lysbuevern disse heter AFDD og disse vil i tillegg løse ut på serielysbuer eller dårlig kontakt på koblingspunkter.

Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere

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

Batteribytte på røykvarslere

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

utstyr som er fra før 1970 tallet ofte er i en slik stand at det må skiftes ut. Men har man blank ytterkappe av typen Kulo kabel skal denne skiftes ut ifølge det lokalet el-tilsynet sine føringer i alle rom som det er jordet omgivelser. Bad, kjøkken, vaskerom, flislagte rom, garasje eksempelvis.

Brannslukningsutstyr

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



© Elektriker'n Mosjøen AS 2024