

SALGSOPPGAVE



RÅDHUSGATA 29, ANDELSNUMMER 17 8657 MOSJØEN

Markedsverdi: kr. 1 500 000,-.

Ligningsverdi: kr. 321 213,-

Advokat/partner Tarjei Hugaas v/Advokathuset Helgeland DA er formidler av salget.

Tlf: 99 34 01 67

E-post: tarjei@advhelg.no

Hjemmelshaver/selger:	Ola Berge
Gnr/Bnr:	Gnr 103 Bnr 909
Orgnr:	952 613 189
Andelsnummer:	17
Boligselskap:	Rådhusgata 27/29

Beliggenhet:

Borettslaget Rådhusgt. 27/29 ligger på byflata ca. 500 m. sør-øst for sentrum. Butikker og banker i sentrum. Kort avstand til kommunale kontorer, barneskole og barnehage. Ca. 1,5 km. til idrettsanlegg, ungdomsskole og videregående skole. Utsikt mot Dolstadåsen, mot Øyfjellet og ellers nærliggende bebyggelse.

Tomten:

Tilnærmet flatt tomteareal opparbeidet med plener og beplantet med noe busker og trær. Gjerde mot enkelte av naboeiendommene. Felles parkeringsplass sammen med Borettslaget Rådhusgt. 31/33 opparbeidet mellom blokkene, dekke av grus/subbus.

Tomteareal: ca. 2064,2 m²

Tomtetype: Eiet

Adkomst:

Adkomst fra offentlig vei.

Parkering: Ja

Garasje: Nei

Konsesjon: Nei

Byggeår: Bygget i 1957

Arealer enebolig:

Etasje	Totalt	BRA-i	BRA-e	BRA-b
Leilighet	47	29	9	9

Eiendommen inneholder følgende:

Stue/kjøkken, Soverom, Bad/wc, Entre, 2 boder i kjeller, 1 bod på loft, samt innglasset balkong.

Standard

Bygget har bra standard ut fra byggeår.

Leiligheten er bra vedlikeholdt. Renovert i 2022

Det vises til vedlagte tilstandsrapport utarbeidet av Helgeland boligbyggerlag AS v/ Terje Luktvassli, som må leses nøye for nærmere opplysninger.

Faste løpende utgifter:

Felleskostnader pr mnd kr 4 573

Felleskostnader inkluderer:

Felleskostnadene omfatter blant annet forretningsførsel, kommunale avgifter, renovasjon, kabel-TV med bredbånd internett, bygningsforsikring, fellesstrøm, utvendig vedlikehold, snørydding/plenklipping, renhold fellesområder, andre

driftsutgifter, diverse lønn og honorarer, kontingenter, samt diverse gebyrer og driftsutgifter

Strøm og vedlikeholdskostnader kommer i tillegg.

Forkjøpsrett:

Ved salg har andelshavere i Borettslaget Rådhusgt. 27/29 og medlemmer i Helgeland Boligbyggelag forkjøpsrett

Besiktigelse:

Etter avtale med vårt kontor.

Heftelser:

Alle pengeheftelser blir slettet med unntak av eventuelle pengeheftelser kjøper etter avtale skal overta. Heftelser som ikke er pengeheftelser skal overtas av kjøper.

Kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper oppfordres på generelt grunnlag til alltid å besiktige eiendommen grundig – gjerne sammen med fagkyndig person.

Foranstående opplysninger er basert på opplysninger innhentet fra vedlagte takst over eiendommen, fra tinglyste dokumenter, opplysninger fra kommunen og andre. Medhjelper innestår ikke for riktigheten av disse.

Bud:

Bud sendes/leveres advokat Tarjei Hugaas på fastsatt skjema. Budet kan også sendes pr. e-post. Ved inngivelse av første bud skal det oversendes kopi av legitimasjon.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 oppfordres det til å legge inn en akseptfrist på minimum 30 minutter.

Betaling av kjøpesum:

Kjøpesummen betales til advokat Tarjei Hugaas sin meglerkonto. Kjøpesummen og omkostninger skal betales senest pr. oppgjørsdato.

Overtakelse: Etter nærmere avtale.

Omkostninger:

Kjøper betaler i tillegg til kjøpesum tinglysningsomkostninger. Ved salg til prisantydning utgjør omkostningene følgende:

Kr 440,- (Tinglysningsgebyr pantedokument)

Kr 440,- (Tinglysningsgebyr skjøte)

Kr 880,- (Omkostninger totalt)

Kr 1 500 880,-(Totalpris inkl. omkostninger)

Endres avgifter og gebyrer før overskjøting har funnet sted, betaler kjøper de endrede avgifter og gebyrer.

Øvrige kjøpsforhold

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Vilkår ved salg

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport. Kjøper anses som kjent med forhold som er beskrevet i salgsdokumentene. Disse kan ikke påberopes som mangler. Dette uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

Vedlegg:

- **Tilstandsrapport av 23.10.2024 m/vedlegg.**
- **Bilder av bolig**
- **Budskjema**

Stue:



Kjøkken:





Soverom:



Bad:




Entre:



Boder:



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Rådhusgata 29, 8657 MOSJØEN

 VEFSN kommune

 gnr. 103, bnr. 909

 Andelsnummer 17

Markedsverdi

1 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 29 m²



Befaringsdato: 01.10.2024

Rapportdato: 23.10.2024

Oppdragsnr.: 15150-1289

Referansenummer: KR2132

Autorisert foretak: Mosjøen og Omegn Boligbyggelag

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Helgeland Boligbyggelag

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Bra vedlikeholdt leilighet og med bra standard ut fra byggeåret. Bad/wc/vaskerommet ble rehabilitert i 2010/2011 og i 2022 ble øvrige deler av leiligheten ombygget og rehabilitert.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Oppsadlet trekonstruksjon i tak av plassbygde takstoler, pålagt bordtro og undertak av folie. Taket på boligblokken ble rehabilitert i 2020 (ikke selve takkonstruksjonen). Takteking på boligblokken av profilerte stålplater type Decra. Taktekingen ble utskiftet i 2020. Takrenner og taknedløp av metall. Det er montert snøfangere, feieplattformer, gangbaner og faste stigtrinn på taket. Heldekkende beslag på piper og luftehatter. Taket på boligblokken ble utskiftet i 2020. Yttervegger av betong utvendig utlektet og isolert med 5 cm. mineralull. Utvendig kledning av profilerte stålplater. Veggene ble etterisolert og kledningen skiftet ca. 1985. Malte trevinduer med 2- og 3-lags glass. Innvendige persienere montert på stue. De fleste vinduene i boligblokken ble utskiftet i 2016. Inngangsdøren til leiligheten med malte overflater, døren har brann- og lydklassifisering. Malt balkongdør av tre og med 3-lags glass. Inngangsdøren ble utskiftet i 2020, balkongdøren fra ca. 1985. Inn glasset balkong på ca. 9 m² med utgang fra stue. Balkongene oppført i 1998 og tekking i 4. etasje utført i 2020 og 2021.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Fliser på gulv på bad/wc/vaskerom, ellers vinylklistbelegg på gulv i de øvrige rommene i leiligheten. Ubehandlet betonggulv i bodene i kjelleren og gulvbord i bod på loft. På veggene i leiligheten lagt wallstopaint, MDF-panel og fliser. Malt betong og panel på veggene i bodene i kjelleren, bindingsverk med netting som vegger i bod på loft. MDF-takbord lagt i himlingen i bad/wc/vaskerom, ellers sparklet og malte gipsplater i himlingene i de øvrige rommene i leiligheten. Malt betong i himlingen i bodene i kjelleren, bordtro i himlingen i boden på loft. Dør til bad/wc av formpresset MDF. Skyvedør mellom stue og soverom. Skyvedørgarderobe med hyller, kurver og oppheng montert på soverommet i 2022. Hyller i bod i kjelleren. Murt teglpipe i boligblokken med sotlucker i kjelleren. Pipa pusset og malt på stue. Pipa ble rehabilitert i 2020 med innsatt stålrør som røykrør. Vedovnen er demontert, men vil følge med leiligheten ved salg. Betongdekke mellom etasjene i boligblokken, pålagt isolert tilfarergulv på stue/kjøkken, soverom og entre. Målt 14 mm. høydeforskjeller på stue/kjøkken, målingene foretatt over hele rommet.

Leiligheten ligger i 3. etasje i boligblokken slik at radonmålinger ikke er relevant. Hulltaking i bodene i kjelleren er ikke foretatt på grunn av at ytterveggene består av betong som er innvendig pålagt tresonitt og pusset, skilleveggene er av betong og åpne uisolert bindingsverk ensidig kledd med panel. Uisolerte betonggulv og malt betong i himlingene i bodene. Vegger og skillevegger i en av bodene er rehabilitert/utskiftet av borettslaget for få år siden.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad/wc

Rommet ble rehabilitert i 2010/2011 og sluken rehabilitert i forbindelse med rørfornyningen av avløpsledningene foretatt i 2020. Fliser lagt på veggene og MDF-takbord lagt i himlingen. På gulv utenfor dusj og sluk er det lagt fliser. I dusjområdet og ved sluk er det nedlagt naturstein i betong. Varmekabler med termostat i gulvet. Målt 9 mm. fall til sluk, målt fra topp slukrist til flis på gulv ved dørstokken. Eldre støpejernsluk i gulv under servantskapet. Sluken ble rehabilitert i 2020 i forbindelse med rørfornyning av avløpsledningene i boligblokken. Smøremembran med ukjent utførelse. Innmontert 1 dusj med dusjvegg, 1 servant og 1 klosett. Servantskap i laminat utførelse og speil. Elektrisk avtrekksvifte montert i kanal. Luftespalte under døren til rommet.

Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke utført da det ikke er fysisk mulig. Veggene mot tilstøtende rom er oppført av pusset tresonitt og betong/tegl.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Vinylbelegg på gulv, walltopaint, trespiler og MDF-panel plater på veggene, sparklet og malt gipsplater i himlingen. Kjøkkeninnredning i laminat utførelse med glatte fronter og laminat benkeplater. Overskapene er ført opp til himlingen. Innmontert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og komfyrvakt. Montert glassplater på vegger over benkeplatene. Litt oppsprekking langs taklistene i rommet. Innmontert kjøkkenventilator med omluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger av kobber og kobberrør med plastkappe. Stoppekran bak luke i garderobeskap på soverommet. Nye vann- og avløpsrør til kjøkken og avløpsledning til vaskemaskin montert av eier. Rørarbeidene er blitt kontrollert av fagperson etter opplysninger fra eier, men ingen skriftlig dokumentasjon. Innvendige avløpsledninger av plast og støpejern. Rørfornyning av avløpsrørene ble utført i 2020. 28 l. varmtvannsbereder montert på hylle i entre. Fast strømtilkobling, 1,95 kw kolbe. Elektrisk vannstopp montert på varmtvannsberederen. Rørøpplegg for vann- og avløp for vaskemaskin montert i entre. Sluk montert under vaskemaskinen i 2022. Elektrisk avtrekksvifte montert på bad/wc. Ellers naturlig avtrekk og ventilasjon gjennom ventiler og muligheter for åpning av dører og vinduer. Panelovn montert på stue/kjøkken, varme i gulv på bad/wc. Dørtelefonlegg med muligheter for åpning av inngangsdøren i 1.etasje. Innlagt fiber for kabel-tv og bredbånd internett fra Signal/Altibox. Sikringsfordeling med sikringsautomater montert i felles trapperom. 32 A hovedsikringer, 1x20 A kurs, 4x15 A kurser og 1x10 A kurs. Sikringsfordelingen utskiftet i 2022. Spotter montert i himlingen på stue/kjøkken, entre, bad/wc og soverom i 2022. Det elektriske anlegget i leiligheten er utført som skjøtt installasjon. Røykvarsler montert på soverommet. 6 kg. brannslukningsapparat plassert på innglasset balkong. Det foreligger ikke brannteknisk dokumentasjon for byggverket i borettslaget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av grus. Bygningen er fundamentert med såle av betong. Ytterveggene i kjelleren av betong, innvendig isolert med tresonitt og pusset. Tilnærmet flatt tomteareal opparbeidet med plener og beplantet med noe busker og trær. Gjerde mot enkelte av naboeiendommene. Felles parkeringsplass sammen med Borettslaget Rådhusgt. 31/33 opparbeidet mellom blokkene, dekke av grus/subbus. Utvendige vann- og avløpsledninger av plast. Rørfornyning foretatt på avløpsledningene i 2020. De utvendige ledningene ble utskiftet av borettslaget for få år siden.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	47 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	47 m ²
Totalpris	1 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

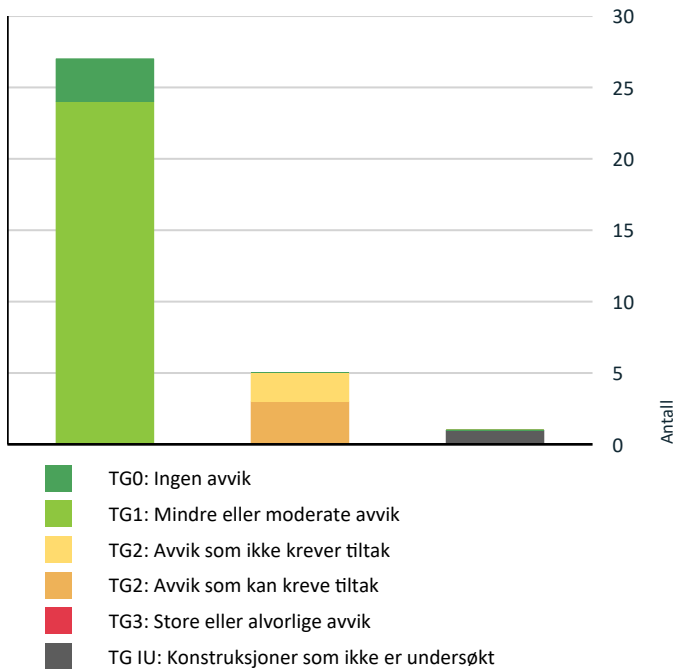
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

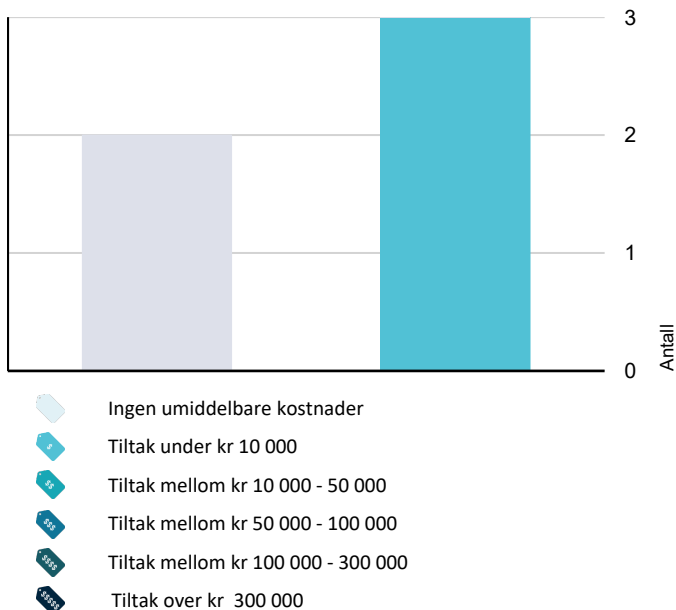
Sammendrag av boligens tilstand

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1957

Kommentar
Opplysninger fra forretningsfører.

Anvendelse
Andelsleilighet

Standard
Bra standard ut fra byggeår.

Vedlikehold
Bra vedlikeholdt leilighet.

Tilbygg / modernisering

1998	Modernisering	Nye balkonger med innglassing oppført.
2011	Modernisering	I perioden 2010 og 2011 ble bad/wc rehabilitert.
2016	Modernisering	De fleste vinduene i boligblokken utskiftet.
2019	Modernisering	Dørtelefonleggene utskiftet.
2020	Modernisering	Inngangsdør til leiligheten, dører til loft og kjeller utskiftet. Taklukene på loft utskiftet, taktekingen utskiftet, piper rehabilitert. Låssystem montert i boligblokken. Rørfornyng foretatt på avløpsledningene.
2022	Modernisering	Leiligheten ombygget og stue/kjøkken, soverom og entre rehabilitert/oppusset. Garderobeskap montert på soverommet, det meste av elektrisk installasjon utskiftet. Opplegg for vaskemaskin montert i entre inkl. sluk og avløp. Lagt inn ny fiverkabel for tv og internett.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking på boligblokken av profilerte stålplater type Decra. Taktekkingen ble utskiftet i 2020. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Årstall: 2020 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og taknedløp av metall. Det er montert snøfangere, feieplattformer, gangbaner og faste stigtrinn på taket. Heldekkende beslag på piper og luftehatter. Taket på boligblokken ble utskiftet i 2020. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Årstall: 2020 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av betong utvendig utlektet og isolert med 5 cm. mineralull. Utvendig kledning av profilerte stålplater. Veggene ble etterisolert og kledningen skiftet ca. 1985. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Oppsaddlet trekonstruksjon i tak av plassbygde takstoler, pålagt bordtro og undertak av folie. Taket på boligblokken ble rehabilitert i 2020 (ikke selve takkonstruksjonen). Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2- og 3-lags glass. Innvendige persienere montert på stue. De fleste vinduene i boligblokken ble utskiftet i 2016. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

TG 1 Dører

Inngangsdøren til leiligheten med malte overflater, døren har brann- og lydklassifisering. Malt balkongdør av tre og med 3-lags glass. Inngangsdøren ble utskiftet i 2020, balkongdøren fra ca. 1985. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Inn glasset balkong på ca. 9 m² med utgang fra stue. Balkongene oppført i 1998 og tekking i 4. etasje utført i 2020 og 2021. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Årstill: 1998 Kilde: Info fra sameie/borettslag



Balkong.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Fliser på gulv på bad/wc/vaskerom, ellers vinylklikkebelegg på gulv i de øvrige rommene i leiligheten. Ubehandlet betonggulv i bodene i kjelleren og gulvbord i bod på loft. På veggene i leiligheten lagt wallstoppaint, MDF-panel og fliser. Malt betong og panel på veggene i bodene i kjelleren, bindingsverk med netting som vegger i bod på loft. MDF-takbord lagt i himlingen i bad/wc/vaskerom, ellers sparklet og malte gipsplater i himlingene i de øvrige rommene i leiligheten. Malt betong i himlingen i bodene i kjelleren, bordtro i himlingen i boden på loft.

Litt oppsprekking langs taklistene på stue/kjøkken.



Soverom.



Stue.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke mellom etasjene i boligblokken, pålagt isolert tilfarergulv på stue/kjøkken, soverom og entre. Målt 14 mm. høydeforskjeller på stue/kjøkken, målingene foretatt over hele rommet.

TG 0 Radon

Leiligheten ligger i 3. etasje i boligblokken slik at radonmålinger ikke er relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Murt teglpipe i boligblokken med sotlucker i kjelleren. Pipa pusset og malt på stue. Pipa ble rehabilitert i 2020 med innsatt stålrør som røykrør. Vedovnen er demontert, men vil følge med leiligheten ved salg



Vedovn.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Hulltaking i bodene i kjelleren er ikke foretatt på grunn av at ytterveggene består av betong som er innvendig pålagt tresonitt og pusset, skilleveggene er av betong og åpne uisolert bindingsverk ensidig kledd med panel. Uisolerte betonggulv og malt betong i himlingene i bodene. Vegger og skillevegger i en av bodene er rehabilitert/utskiftet av borettslaget for få år siden. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

! TG 1 Innvendige dører

Dør til bad/wc av formpresset MDF. Skyvedør mellom stue og soverom.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobe med hyller, kurver og oppheng montert på soverommet i 2022. Hyller i bod i kjelleren.



Soverom.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

Generell

Rommet ble rehabilitert i 2010/2011 og sluken rehabilitert i forbindelse med rørfornyningen av avløpsledningene foretatt i 2020.

Årstall: 2011 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Bad/wc



Bad/wc

3. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser lagt på veggene og MDF-takbord lagt i himlingen.

Årstall: 2011 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Overflater Gulv

På gulv utenfor dusj og sluk er det lagt fliser. I dusjområdet og ved sluk er det nedlagt naturstein i betong. Varmekabler med termostat i gulvet. Målt 9 mm. fall til sluk, målt fra topp slukrist til flis på gulv ved dørstokken.

Årstall: 2011 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er fall til sluk i dusjområdet, men den valgte overflaten av stein i betong gjør at virkningen av fallet blir redusert.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Rommet fungerer med avviket i fall til sluken, men dersom rommet skal rehabiliteres bør fallet utformes slik at det oppfyller gjeldene forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre støpejernsluk i gulv under servantskapet. Sluken ble rehabilitert i 2020 i forbindelse med rørfornying av avløpsledningene i boligblokken. Smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

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



Sluk.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innmontert 1 dusj med dusjvegg, 1 servant og 1 klosett. Servantskap i laminat utførelse og speil.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte montert i kanal. Luftespalte under døren til rommet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Avtrekksvifte.

3. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke utført da det ikke er fysisk mulig. Veggene mot tilstøtende rom er oppført av pusset tresnitt og betong/tegl.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig inspeksjon gjennom kasse på soverom for stoppekran og vannledninger bør gjennomføres.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Vinylbelegg på gulv, walltopaint, trespiler og MDF-panel plater på veggene, sparklet og malt gipsplater i himlingen. Kjøkkeninnredning i laminat utførelse med glatte fronter og laminat benkeplater. Overskapene er ført opp til himlingen. Innmontert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og komfyrvakt. Montert glassplater på vegger over benkeplatene. Litt oppsprekking langs taklistene i rommet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Kjøkkenet.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Innmontert kjøkkenventilator med omluft.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger av kobber og kobberør med plastkappe. Stoppekran bak luke i garderobeskap på soverommet. Nye vann- og avløpsrør til kjøkken og avløpsledning til vaskemaskin montert av eier. Rørarbeidene er blitt kontrollert av fagperson etter opplysninger fra eier, men ingen skriftlig dokumentasjon.



Stoppekran og vannledninger.

TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsledninger av plast og støpejern. Rørfornyng av avløpsrørene ble utført i 2020.

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte montert på bad/wc. Ellers naturlig avtrekk og ventilasjon gjennom ventiler og muligheter for åpning av dører og vinduer.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Rørproppleg for vann- og avløp for vaskemaskin montert i entre. Sluk montert under vaskemaskinen i 2022.

TG 2 Varmtvannstank

28 l. varmtvannsbereder montert på hylle i entre. Fast strømtilkobling, 1,95 kw kolbe. Elektrisk vannstopp montert på varmtvannsberederen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert overløp fra varmtvannsberederen til avløpsledning. Det er montert sluk i gulv under vaskemaskinen, men usikkert om alt overløpsvann vil fanges opp av denne sluken.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereider.

TG 1 Andre installasjoner

Panelovn montert på stue/kjøkken, varme i gulv på bad/wc.
Dørtelefonanlegg med muligheter for åpning av inngangsdøren i 1. etasje. Innlagt fiber for kabel-tv og bredbånd internett fra Signal/Altibox.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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, 1x20 A kurs, 4x15 A kurser og 1x10 A kurs. Sikringsfordelingen utskiftet i 2022. Spotter montert i himlingen på stue/kjøkken, entre, bad/wc og soverom i 2022. Det elektriske anlegget i leiligheten er utført som skjult 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.
1957 Med unntak av bad/wc/vaskerom er det elektriske anlegget i de øvrige deler av leiligheten rehabilitert i 2022. På bad/wc/vaskerommet ble det i 2010/2011 gjennomført arbeider, men om hele anlegget i dette rommet ble rehabilitert er usikkert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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 10.06.2020 hvor det ble avdekket feil i anlegget. Etter opplysninger fra DLE er det blitt bekreftet at påpekte feil er blitt utbedret av registrert virksomhet.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

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



Sikringsfordeling.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig 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 på soverommet. 6 kg. brannslukningsapparat plassert på innglasset balkong. Det foreligger ikke brannteknisk dokumentasjon for byggverket i borettslaget.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslukningsapparat fra 2023.
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. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert med såle av betong. Ytterveggene i kjelleren av betong, innvendig isolert med tresonitt og pusset. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

TG 0 Terrengforhold

Tilnærmet flatt tomteareal opparbeidet med plener og beplantet med noe busker og trær. Gjerde mot enkelte av naboeiendommene. Felles parkeringsplass sammen med Borettslaget Rådhusgt. 31/33 opparbeidet mellom blokkene, dekke av grus/subbus. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger av plast. Rørfornyng foretatt på avløpsledningene i 2020. De utvendige ledningene ble utskiftet av borettslaget for få år siden. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

47 m²/29 m²

Boligbygg med flere boenheter : Stue/kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom, Entré, Innglasset balkong, 3 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 500 000

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 1 750 000

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

1 750 000

Tillegg for andel fellesformue + 29 550

Fradrag for andel felles gjeld - 267 992

Konklusjon markedsverdi

1 500 000

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 Rådhusgata 33 ,8657 MOSJØEN 49 m ² 1957 1 sov	04-05-2023	1 650 000	1 820 000	518 545	2 338 545	47 725
2 Rådhusgata 29 ,8657 MOSJØEN 29 m ² 1957 0 sov	01-08-2024	1 100 000	1 050 000	268 721	1 318 721	45 473
3 Rådhusgata 29 ,8657 MOSJØEN 48 m ² 1957 1 sov	02-06-2024	1 800 000	1 775 000	327 882	2 102 882	43 810
4 Rådhusgata 29 ,8657 MOSJØEN 48 m ² 1956 1 sov	11-05-2023	1 550 000	1 700 000	331 011	2 031 011	42 313
5 Skavlanvegen 3 ,8657 MOSJØEN 49 m ² 1959 1 sov	17-04-2023	1 600 000	1 820 000	164 659	1 984 659	40 503
6 Rådhusgata 33 ,8657 MOSJØEN 59 m ² 1957 1 sov	26-08-2024	1 800 000	1 800 000	510 174	2 310 174	39 155
7 Skavlanvegen 1 ,8657 MOSJØEN 68 m ² 1959 2 sov	13-05-2024	2 050 000	2 400 000	189 058	2 589 058	38 074
8 Rådhusgata 27 ,8657 MOSJØEN 67 m ² 1957 2 sov	06-12-2023	2 000 000	1 900 000	377 001	2 277 001	33 985

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.	54 876
Vedlikeholdskostnader stipulert.	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	65 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 400 000
Tillegg for standard økning (utregnet som for nybygg).	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 850 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 600 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 600 000

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.	150 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	150 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 750 000
--	------------	------------------

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

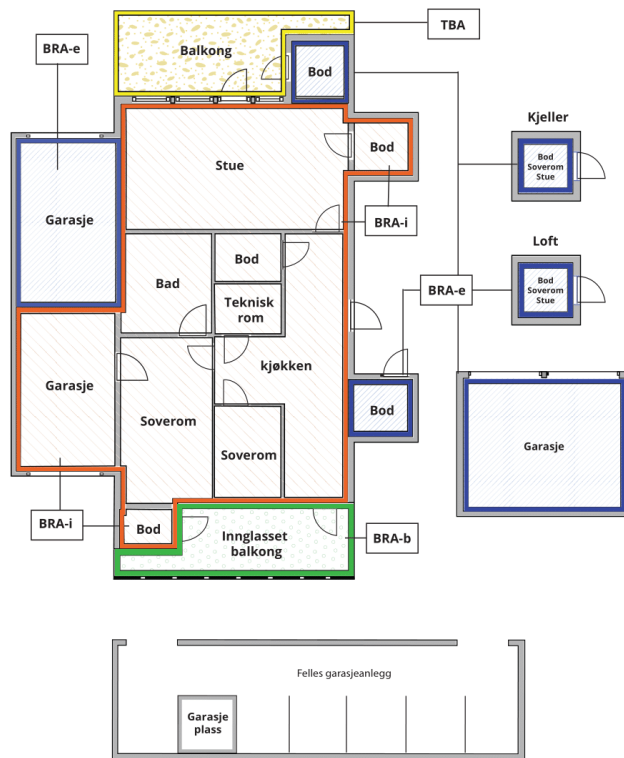
Hva er måleverdig areal?

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)

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

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3. Etasje	29		9	38			38
Kjeller		6		6			6
Loft		3		3		5	8
SUM	29	9	9			5	52
SUM BRA	47						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Stue/kjøkken , Soverom , Bad/wc, Entré		Innglasset balkong
Kjeller		Bod , Bod 2	
Loft		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Store deler av elektrisk installasjon utskiftet i 2022, rørfornyng foretatt i 2020, belegg lagt under vaskemaskin, sparkling og maling av himlinger.

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	38	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2024	Terje Luktvassli Ola Berge	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	909		0	2064.2 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i målebrev.	Eiet

Adresse

Rådhusgata 29

Hjemmelshaver

Rådhusg 27/29 Borettslaget

Kommentar

Tomtearealet er inklusive gategrunn med ca. 490 m² beregnet ut fra målebrevet. Fordelingsnøkkel: $19.824/515.184 = 0,03847945588$. Andel tomteareal eksklusive gategrunn for andel nr. 17 utgjør ca. 61 m².

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0302/RÅDHUSG 27/29 BORETTSLAGET	952613189	H0302	Helgeland Boligbyggelag	Berge Ola

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
17	25 05.02.1957	3 725 05.02.1957	29 550 31.12.2023	267 992 23.09.2024

Kommentar

Opprinnelig innskudd er fra oppføringsår i 1956. Andel formue er angitt pr. 31.12.2023 og andel fellesgjeld er ajour pr. 23.09.2024. Andel fellesgjeld pr. 31.12.2023 var kr. 271.197,-. Felleskostnader: De månedlige felleskostnadene for andel nr. 17 utgjør kr. 4.573,-, og omfatter renter og avdrag på andel fellesgjeld utgjør kr. 1.479,- pr.mnd, kabel-tv avgift med kr. 499,- pr.mnd. og fellesutgiftene kr. 2.595,- pr.mnd. Felleskostnadene omfatter blant annet forretningsførsel, kommunale avgifter, renovasjon, kabel-TV med bredbånd internett, bygningsforsikring, fellesstrøm, utvendig vedlikehold, snørydding/plenklipping, renhold fellesområder, andre driftsutgifter, diverse lønn og honorarer, kontingenter, samt diverse gebyrer og driftsutgifter.

Årsregnskap

Regnskapsår	2023	Samlet aksjekapital:		500
Omløpsmidler:	828 386	Samlet innskuddskapital:		119 500
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+	7 073 025
Disponible midler:	737 049	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		7 192 525

Kommentar

Årsregnskapet for 2023 ble underskrevet av borettslagets styre 06.03.2024 og godkjent av lagets generalforsamling 09.04.2024.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Borettslaget Rådhusgt. 27/29 ligger på byflata ca. 500 m. sør-øst for sentrum. Butikker og banker i sentrum. Kort avstand til kommunale kontorer, barneskole og barnehage. Ca. 1,5 km. til idrettsanlegg, ungdomsskole og videregående skole. Utsikt mot Dolstadåsen, mot Øyfjellet 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 Rådhusgt. 27/29 ligger i et regulert område med formål boliger, detaljregulering for Mosjøen skole vedtatt 22.06.2016.

Om tomten

Tilnærmet flatt tomteareal opparbeidet med plener og beplantet med noe busker og trær. Gjerde mot enkelte av naboeiendommene. Felles parkeringsplass sammen med Borettslaget Rådhusgt. 31/33 opparbeidet mellom blokkene, dekke av grus/subbus.

Tinglyste/andre forhold

Ingen servitutter registrert på andel nr. 17 i Borettslaget Rådhusgt. 27/29 eller på gnr. 103 bnr. 909 i følge ubekreftede grunnbokutskrifter ajour pr. 01.10.2024.

Konsesjonsplikt

Ingen konsesjonsplikt.

Forkjøpsrett

Ved salg har andelshavere i Borettslaget Rådhusgt. 27/29 og medlemmer i Helgeland Boligbyggelag forkjøpsrett.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en boligblokk i 4 etasjer med kjeller, oppført i 1956/1957. Borettslaget Rådhusgt. 27/29 består av 20 leiligheter, fordelt på 1-roms, 2-roms, 3-roms og 4-roms leiligheter. Takstobjektet er en 1-roms leilighet i 3.etasje.

Andre Forhold

Borettslaget Rådhusgt. 27/29 har fått utarbeidet vedlikeholdsplan for lagets eiendom. Denne danner grunnlag for borettslagets vedlikeholdsplanlegging og budsjettering i tiden fremover.

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	1956

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP568633	Fullverdi		
Kommentar				
Forsikringspremien inngår i de månedlige felleskostnadene.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordregrunnlag	08.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	08.10.2024	Mottatt fra eier.	Gjennomgått	10	Ja
Målebrev	21.01.1991	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	2	Ja
Forretningsfører	23.09.2024	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	08.10.2024	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	6	Ja
Vedtekter	05.02.1957	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	9	Ja
Kvitt. fellesutgifter	23.09.2024	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	17.04.2018	Mottatt fra rekvirent.	Gjennomgått	7	Ja
Reguleringsplaner	22.06.2016	Innhentet fra Vefsn kommune.	Gjennomgått	6	Ja
Grunnbokutskrift	01.10.2024	Ubekreftet utskrift av grunnboken for andel nr. 17 og gnr. 103 bnr. 909.	Gjennomgått	2	Nei
Årsregnskap	06.03.2024	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	8	Ja
Eier	01.10.2024		Ikke gjennomgått		Nei
Forsikringsavtale	23.09.2024	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	2	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	10.09.1998	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	1	Ja
El-tilsyn	10.10.2024	Mottatt fra Linea	Gjennomgått	1	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KR2132>

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

Resultatregnskap 2023 Borettslaget Rådhusgata 27/29

	Note	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 293 660	1 193 832	1 275 001	1 394 760
Salgsinntekter		145	803	0	0
Sum inntekter		1 293 805	1 194 635	1 275 001	1 394 760
Driftskostnader					
Lønnskostnader		20 000	9 500	0	0
Styrehonorar		37 000	22 500	35 000	37 000
Arbeidsgiveravgift		2 907	1 632	1 785	1 887
Forretningsførerhonorar		65 024	62 524	65 025	68 276
Andre forvaltningstjenester		7 330	24 000	26 500	26 500
Revisjonshonorar		5 303	5 050	5 303	5 568
Kontigent boligbyggelag		8 000	8 000	8 000	8 000
Vedlikehold	1	7 878	9 227	120 000	120 000
Snørydding/Plenklipping		22 440	20 813	25 000	25 000
Kabel-tv		119 760	119 760	119 760	119 760
Forsikring		56 633	53 027	56 632	60 030
Kommunale avgifter		235 258	209 576	220 500	247 023
Renovasjon		89 402	78 570	89 406	102 363
Energi, strøm		15 605	21 211	20 000	24 000
Renhold, fellesareal		35 628	22 489	25 000	35 000
Reise/kurskostnader		0	0	3 000	6 000
Andre driftsutgifter	2	18 535	12 382	23 000	23 000
Bank- og betalingsgebyr		3 605	3 024	3 000	3 800
Sum driftskostnader		750 309	683 286	846 910	913 207
Driftsresultat		543 496	511 349	428 091	481 553
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		26 110	23 929	5 000	10 000
Rentekostnad		339 317	203 948	315 584	410 292
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-313 207	-180 018	-310 584	-400 292
Årsresultat		230 290	331 331	117 507	81 261
Disponeringer					
Til annen egenkapital		230 290	331 331	117 507	81 261

Balanse 2023 Borettslaget Rådhusgata 27/29

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger	7	761 600	761 600
Maskiner, biler, inventar	7	90 000	90 000
Sum anleggsmidler		851 600	851 600
Omløpsmidler			
Kundefordringer		584	614
Periodiserte kostnader		60 033	56 633
Bankinnskudd		767 769	611 703
Sum omløpsmidler		828 386	668 950
Sum eiendeler		1 679 986	1 520 550
Egenkapital og Gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital		500	500
Annen egenkapital		-5 604 377	-5 834 667
Sum egenkapital	6	-5 603 877	-5 834 167
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån	3, 4	7 073 025	7 144 974
Borettsinnskudd	4, 5	119 500	119 500
Sum langsiktig gjeld		7 192 525	7 264 474
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		60 033	66 863
Påløpt renter		33 640	23 314
Forskuddsbet husleie		-2 336	65
Sum kortsiktig gjeld		91 337	90 242
Sum egenkapital og gjeld		1 679 986	1 520 550
Pantstillelser	4	7 192 525	7 264 474

Sted: _____, dato: _____

Ole Martin Ludvigsen Brattbakk
Styreleder

Eilif Tverå
Styremedlem

Oddny Hemsett Yilmaz
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	7 878	9 227	120 000	120 000
Sum	7 878	9 227	120 000	120 000

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
Generalforsamling/styremøter	0	765	3 000	3 000
Containerleie	3 500	3 300	0	0
Uteområder	8 034	4 481	10 000	10 000
Andre kostnader	7 001	3 836	10 000	10 000
Sum	18 535	12 382	23 000	23 000

Note 3 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	16362483917
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.60 %
Beregnet innfridd:	02.09.2060
Opprinnelig lånebeløp:	9 820 000
Lånesaldo 01.01:	7 144 974
Avdrag i perioden:	71 949
Lånesaldo 31.12:	7 073 025
Saldo 5 år frem i tid:	6 751 456

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362483917	4	432 731	1 730 924
	4	373 713	1 494 852
	4	364 097	1 456 388
	4	328 272	1 313 088
	4	269 443	1 077 772

Note 4 - Pantsillelser

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Pantelån 1636.24.83917	7 073 025	7 144 974
Borettsinnskudd	119 500	119 500
Sum	7 192 525	7 264 474

Note 5 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Borettsinnskudd	119 500	119 500
Sum	119 500	119 500

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Andelskapital	500	500
Annen egenkapital/udekket tap pr 1.1	-5 834 667	-6 165 998
Årets resultat	230 290	331 331
Sum egenkapital pr 31.12	-5 603 877	-5 834 167

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	761 600	761 600
Kabel TV / Parabolanlegg	90 000	90 000
Sum	851 600	851 600

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	578 707	2 184 577
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskapet)	230 290	331 331
Avdrag langsiktig lån	-71 949	-1 937 201
B. Årets endring disponible midler	158 341	-1 605 870
C. Disponible midler	737 048	578 707
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	828 386	668 950
Kortsiktig gjeld	-91 337	-90 242
Disponible midler	737 048	578 707

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Rådhusgata 27/29.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Rådhusgata 27/29

Styreleder	Ole Martin Ludvigsen Brattbakk (sign.)	06.03.2024
Styremedlem	Eilif Tverå (sign.)	23.02.2024
Styremedlem	Oddny Hemsett Yilmaz (sign.)	24.02.2024

For Mosjøen og Omegn BBL

	Tone Lise Brubakk (sign.)	07.03.2024
--	---------------------------	------------



Til generalforsamlingen i Borettslaget Rådhusgata 27/29

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Rådhusgata 27/29 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

Brønnøysund, 11. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

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

Kristin By Farstad
Statsautorisert revisor

Vedtekter

for **Borettslaget Rådhusgata 27/29** org nr 952 613 189

tilknyttet
Mosjøen og Omegn Boligbyggelag

Vedtatt i konstituerende generalforsamling den 05.02.1957, sist endret
19.05.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Rådhusgata 27/29 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) Neker 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. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(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 vedlikeholdspunkt 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 vedlikeholdspunkt, 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 vedlikeholdspunkt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-

22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer og ett 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

MÅLEBREV
 uten grensejustering
 med grensejustering

Kommune
1824 VEFSN

J.nr.	5-91
Målebrev nr.	4248
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	103	909	
	Bruksnavn/adresse		
	RADHUSGT.27-29		
Areal	2064.2		

Dagbokstempel
DAGBOKFØRT
25.02.91 00756
SORENSKRIVEREN I ALSTHAUG

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	21.01.1991
Rekvirent	A/L M&O BBL
Bestyrer	AVD.ING. PER HELGE PEDERSEN
Forretning	<p style="text-align: center;">KARTFORRETNING OVER RADHUSGT.27-29. MALEBREV NR.VI 344 (D.BOKBL.1223) OG MALEBREV NR.VI 345 (D.BOKBL.1224) TGL. 17.06.1952 UTGAR OG AVLYSES.</p>

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
MOSJØEN	21/01-1991	<i>Valdemar Høgstad</i> VALDEMAR HOGSTAD	<i>Per Helge Pedersen</i> PER HELGE PEDERSEN

VEFSN KOMMUNE

Oppmålingssjefen

Tinglysing

Dagbokstempel	DAGBOKFØRT	Tinglysingsstempel
	25.02.91 00756	TINGLYST
	SORENSKRIVEREN I ALSTHAUG	Gebyr betalt med kr. 630.
	<i>Jamett Lovdahlson, bsm.</i>	Dok. avgift betalt med kr.
		Merknad etter tgl. § 11:

**Påtegninger (rettelser o.l.)**

--

Gnr. 103 | Bnr. 909 | Fester.

Repræsentationspunkt
 X 873139. Y -661. Z

Kartblad DN182-1-08 Løsningsnett

Målestokk 1 : 1000. Areal 2064.2

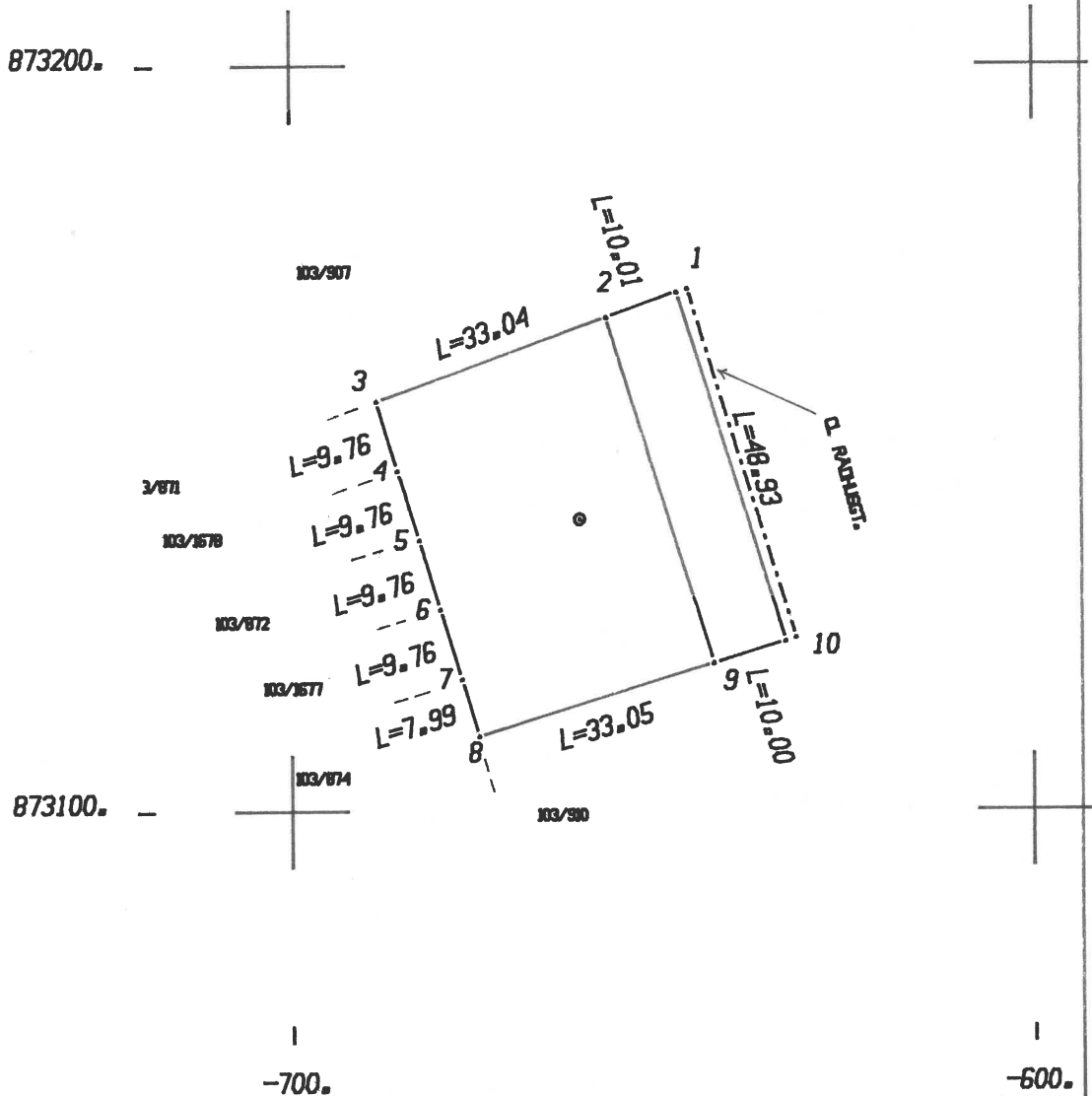
MÅLEBREVKART

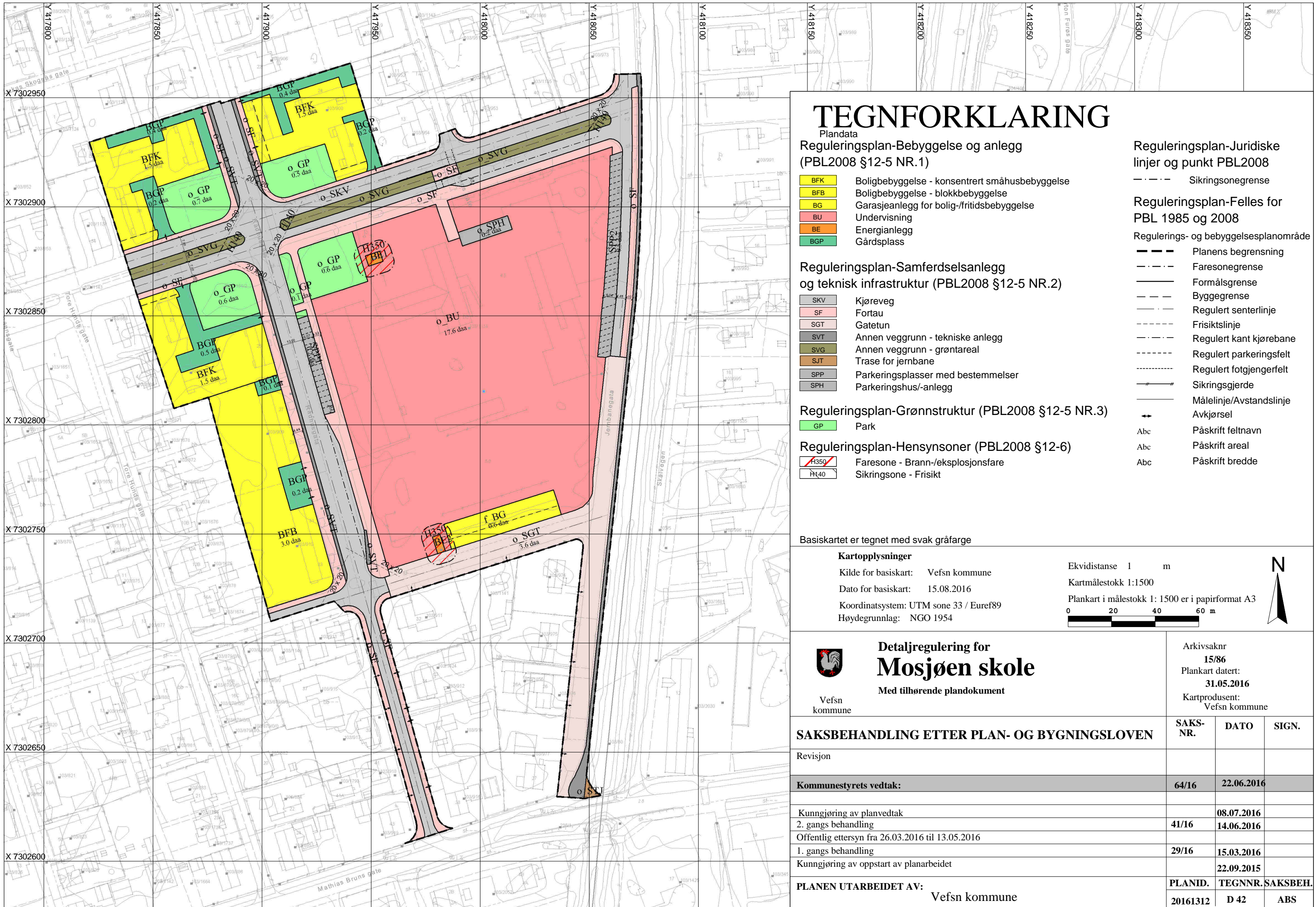
Jnr. 5-91

Målebrev nr. 4248

Punkt	Tema	X-koord.	Y-koord.	Lengde	Radius
1		873169.40	-647.95	48.93	
2		873166.04	-657.37	10.01	
3		873154.93	-688.49	33.04	
4		873145.60	-685.62	9.76	
5		873136.26	-682.75	9.76	
6		873126.95	-679.88	9.76	
7		873117.62	-677.01	9.76	
8		873109.98	-674.66	7.99	
9		873119.71	-643.08	33.05	
10		873122.65	-633.52	10.00	

N





TEGNFORKLARING

- Plandata
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)
- BFK Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
 - BFB Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
 - BG Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
 - BU Undervisning
 - BE Energianlegg
 - BGP Gårdsplass
- Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)**
- SKV Kjørøveg
 - SF Fortau
 - SGT Gatetun
 - SVT Annen veggrunn - tekniske anlegg
 - SVG Annen veggrunn - grøntareal
 - SJT Trase for jernbane
 - SPP Parkeringsplasser med bestemmelser
 - SPH Parkeringshus-/anlegg
- Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)**
- GP Park
- Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)**
- H350 Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
 - H40 Sikringsone - Frisikt
- Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008**
- Sikringsonegrense
- Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008**
- Regulerings- og byggesesplanområde**
- Planens begrensning
 - Faresonegrense
 - Formålsgrense
 - Byggegrense
 - Regulert senterlinje
 - Frisiktslinje
 - Regulert kant kjørebane
 - Regulert parkeringsfelt
 - Regulert fotgjengerfelt
 - Sikringsgjerde
 - Målelinje/Avstandslinje
 - ↔ Avkjørsel
 - Abc Påskrift feltnavn
 - Abc Påskrift areal
 - Abc Påskrift bredde

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Vefsn kommune
 Dato for basiskart: 15.08.2016
 Koordinatssystem: UTM sone 33 / Euref89
 Høydegrunnlag: NGO 1954

Ekvidistanse 1 m
 Kartmålestokk 1:1500
 Plankart i målestokk 1: 1500 er i papirformat A3



Vefsn kommune

Detaljregulering for
Mosjøen skole
 Med tilhørende plandokument

Arkivsaknr
15/86
 Plankart datert:
31.05.2016
 Kartprodusent:
 Vefsn kommune

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Revisjon			
Kommunestyrets vedtak:	64/16	22.06.2016	
Kunngjøring av planvedtak		08.07.2016	
2. gangs behandling	41/16	14.06.2016	
Offentlig ettersyn fra 26.03.2016 til 13.05.2016			
1. gangs behandling	29/16	15.03.2016	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		22.09.2015	
PLANEN UTARBEIDET AV:	PLANID.	TEGNR.	SAKSBEH.
Vefsn kommune	20161312	D 42	ABS



VEFSN KOMMUNE

- et steg foran

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING FOR MOSJØEN SKOLE

Planident	20161312
Planbeskrivelse, dato	30.05.2016
Bestemmelser, dato	17.03.2016
Plankart, dato	31.05.2016
Arkivsaknr.	15/86
Plan vedtatt, dato	22.06.2016

§ 1 Generelt

1.1 Bestemmelsene gjelder innenfor plangrensen i reguleringsplan med tegningsnummer D42, datert 31.05.2016.

1.2 Formålet med planen er å rydde opp i trafikkmønsteret på det kommunale veinettet rundt Mosjøen skole og regulere inn tiltak for å gi barna tryggere skolevei. Planen skal også avklare parkering for beboere i området.

Området disponeres til følgende formål jf plan- og bygningsloven av 2008:

§12-5 NR.1	Bebyggelse og anlegg Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse Boligbebyggelse - blokkbebyggelse Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse Undervisning Energianlegg Gårdsplass	BFK BFB f_BG o_BU BE BGP
§12-5 NR.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur Kjøreveg Fortau Gatetun Annen veggrunn - tekniske anlegg Annen veggrunn - grøntareal Parkeringsplasser med bestemmelser Parkeringshus/-anlegg	o_SKV o_SF o_SGT o_SVT o_SVG o_SPP o_SPH
§12-5 NR.3	Grønnstruktur Park	o_GP
§12-6	Hensynsoner Faresone – Brann-/eksplosjonsfare Sikringsone - Frisikt	H350 H140

1.3 Prinsipper for universell utforming og tilgjengelighet for alle skal benyttes ved planlegging og prosjektering av offentlige og publikumsrettede bygg, tilrettelegging av uteområder og adkomst til transportmidler.

§2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Generelle bestemmelser

2.1.1 Garasjeanlegg kan tillates oppført etter søknad.

2.1.2 I områder for boligbebyggelse skal det være oppstillingsplass for minimum 1,0 bil pr boenhet på egen tomt, medregnet parkering på regulert gårdsplass. Inklusive felles parkeringsanlegg skal det være parkering for minimum 1,25 bil pr boenhet.

2.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse – BFK

Maksimal grad av utnyttelse 45 % BYA. Maksimal tillatt mønehøyde 9 m og gesimshøyde 6,5 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

2.3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse – BFB

Maksimal grad av utnyttelse 55 % BYA. Maksimal tillatt mønehøyde 16 m og gesimshøyde 12 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Nødvendige tekniske installasjoner på tak tillates bygget høyere.

2.4 Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse – f_BG

2.4.1 Felles garasjeanlegg med 20 plasser. Disse skal nyttes av beboere i planens bebyggelsesområder BFK og BFB.

2.4.2 Maksimal grad av utnyttelse 100 % BYA. Maksimal tillatt mønehøyde 4,5 m og gesimshøyde 3,0 m, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

2.5 Undervisning – o_BU

2.5.1 I området tillates bygninger nødvendig for drift av skoleområdet, herunder Vefsn kulturskole og svømmebasseng. Maksimal grad av utnyttelse 25 % BYA. Maksimal tillatt mønehøyde 15 m og gesimshøyde 11 m, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Nødvendige tekniske installasjoner på tak tillates bygget høyere.

2.5.2 Det skal via skoleområdet sikres adkomst med bil til nettstasjon BE1, samt adkomst til inngang for funksjonshemmede inne i skolegården.

2.5.3 Skolens lekeområder skal være tilgjengelig for allmennheten utenfor skoletid.

2.6 Energianlegg – BE

Områder for nettstasjoner. Det skal tas estetiske og arkitektoniske hensyn ved utforming av

bygningene. Maks utnyttelsesgrad 100 % BYA. Maksimal høyde er 4 m målt ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

2.7 Gårdsplass – BGP

2.7.1 Private gårdsplasser. Oppstilling av kjøretøy tillates der dette ikke er til ulempe for ferdsel på gårdsplassene. Maks BYA 100 %, oppføring av bygninger tillates ikke.

2.7.2 Avkjøring til kjøreveg utformes etter gjeldende normer fra Vefsn kommune og Statens vegvesen.

§3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Kjøreveg – o_SKV

Offentlig kommunal veg. I østgående regning i Håreks gate avsettes areal til «kyss og kjør felt» for kortidsparkering i forbindelse med avsetting av personer.

3.2 Fortau – o_SF

Fortau langs kommunal offentlig veg. Det skal vest for o_SPH sikred adkomst med bil over fortauet til inngang for bevegelsehemmede inne i skoleområde o_BU.

3.3 Gatetun – o_GT

Offentlig flerbruksareal for gang- og sykkelveg og kjøreveg til eiendommer og garasjer, samt utkjøring fra parkering i Jernbanegata.

3.4 Annen veggrunn - tekniske anlegg – o_SVT

Teknisk veggrunn i tilknytning kommunal offentlig veg.

3.5 Annen veggrunn – grøntareal – o_SVG

Grøntareal i tilknytning kommunal veg. Vegetasjon skal ikke være til hinder for sikt langs tiltsøtende veier.

3.6 Parkeringsplasser med bestemmelser – SPP

3.6.1 SPP1 er parkering for ansatte på skoleområdet. Parkeringen kan gjennom skilting nyttes som offentlig parkering.

3.6.2 SPP2 er parkering for ansatte og besøkende på skoleområdet.

3.7 Parkeringshus/-anlegg – o_SPH

Parkeringsanlegg for sykler under tak. Høyde og arkitektonisk utforming tilpasses bruken og strøkets karakter. Maks utnyttelsesgrad 100 % BYA. Maksimal høyde er 4 m målt ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

§4 Grønnstruktur

4.1 Park – o_GP

Offentlige parkområder. Nærmere bestemmelser styres av egen plan for Vefsn kommunes grøntstrukturer.

§5 Hensynsoner

5.1 Faresone – Brann-/eksplosjonsfare H350

Faresone trafostasjon.

5.2 Sikringssone – frisikt H140

Innenfor frisiktarealer tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veger/gatetuns nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiens nivå. Enkeltstående trær tillates der dette er naturlig del av strøkets karakter. For større trær bør kronehøyden trimmes til minimum 2,7 m over vegplan på tilstøtende veger.



Saksprotokoll

Utvalg: Kommunestyret

Møtedato: 22.06.2016

Sak: 64/16

Resultat:

Arkivsak: 15/86

Tittel: **Saksprotokoll - Andre gangs behandling og planvedtak - Detaljregulering for Mosjøen skole**

Vedtak:

Kommunestyret vedtak:

I hht plan- og bygningslovens § 12 -12 vedtar Vefsn kommunestyre detaljregulering for Mosjøen skole.

Ny plan er gitt planid 20161312 og består av følgende dokumenter:

Plankart, tegningsnr. D42, datert 31.05.2016

Reguleringsbestemmelser, datert 17.03.2016

Planbeskrivelse, datert 30.05.2016

Formålet med planen er å legge til rette for tryggere ferdsel for skolebarn og andre myke trafikanter, gjennom en mer oversiktlig trafikkavvikling rundt Mosjøen skole.

Ny detaljregulering erstatter hele eller deler av følgende reguleringsplaner:

- Reguleringsplan for Mosjøen skole, planid 20091312 (hele planen)
- Reguleringsplan for Mosjøen sentrum, kv 50, 55 og 61, planid 20091318
- Reguleringsplan for Mosjøen sentrum, kv 51, 56, 62 og 63, planid 20091313
- Reguleringsplan for kvartal 71 og 72, planid 20091317
- Reguleringsplan for Mathias Brunsgate med tilliggende areal, planid 20091314

Begrunnelse for vedtaket:

Planforslaget er godt utarbeidet og løser trafikkavviklingen på en god måte, med trygghet for myke trafikanter i fokus.

Behandling:

Kommunestyret behandling

Vedtak: Planutvalget innstilling vedtas enstemmig.

Kommune

VEFSN

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Profil - fasade A/S
Vestre Rosten 88 B

7075 TILLER

Byggherre (navn, adresse)

Borettslaget Rådhusgt. 27/29
Postboks 329

8651 MOSJØEN

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Rådhusgt. 27/29	103	909		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art	Vedtaks dato	Saksnr.
04.05.98	Tilbygg	Balkonger m/innglassing	05.05.98	460/98
Behandling/vedtak			Bygningssjefen	

Merknader

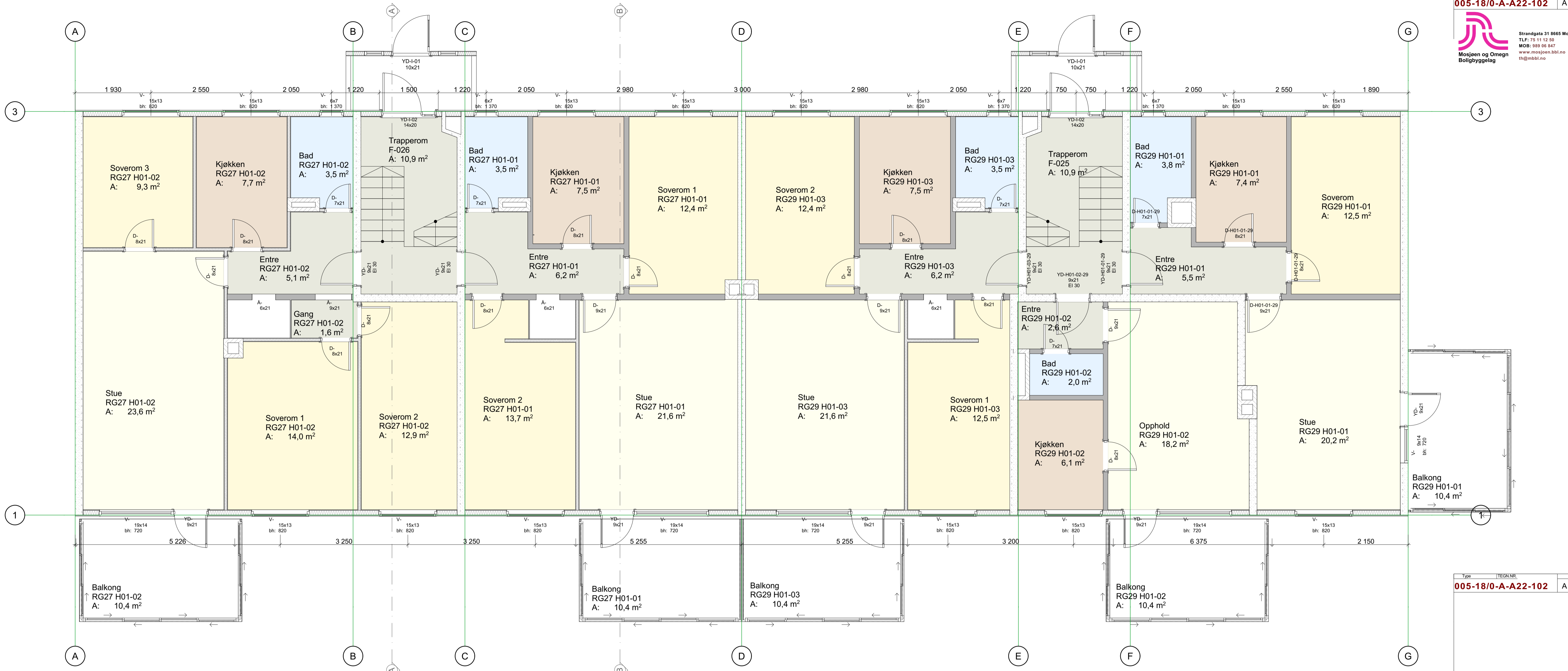
Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Underskrift

Sted	Mosjøen	Stempel/underskrift	<i>Kai Fagervik</i> Kai Fagervik (e.f.)
Dato	10. sept. 1998		

Kopi sendt til

<input type="checkbox"/> ansvars- havende	Navn	Adresse
	Navn	Adresse
<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
	Navn	Adresse

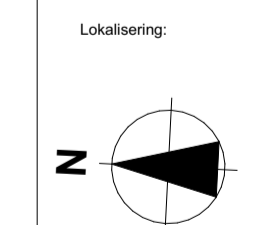


1:50

1. Etasje

Tilakshaver
005 Rådhusgata 27-29

Prosjekt
Boligblokk 20
Leiligheter
 Rådhusgata 27 og 29



Lokalisering

Under arbeid

Rev. Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kont.

Byggherre: 005 Rådhusgata 27-29 Bygghettedato: 12.02.2022

Bygghettedato: 12.02.2022

TEGN.NR. 005-18/0-A-A22-102 REV. A - UA

TEGN. TH

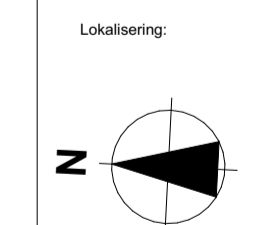


1:50

3. Etasje

Tilakshaver
005 Rådhusgata 27-29

Prosjekt
Boligblokk 20
 Leiligheter
 Rådhusgata 27 og 29



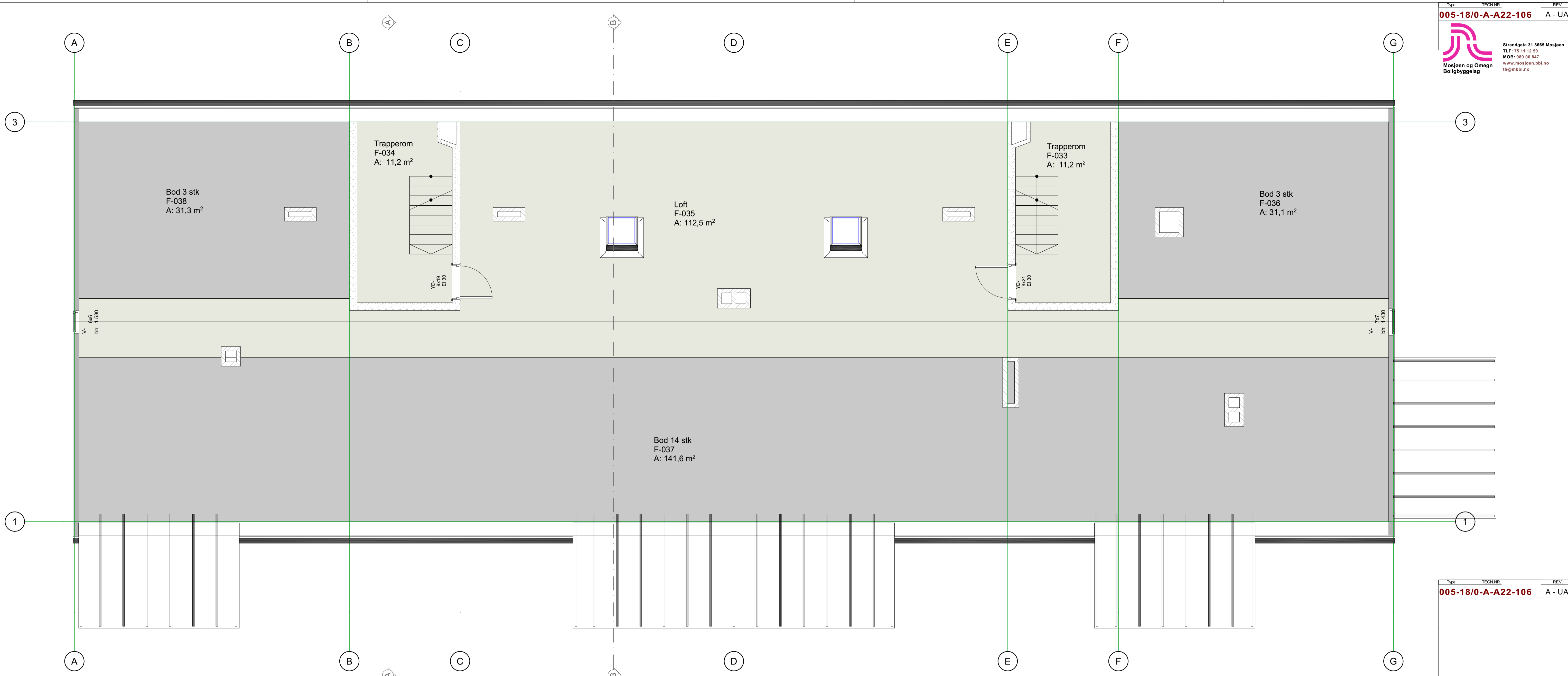
Lokalisering:

Under arbeid

Rev. Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kont.

Byggherre: 005 Rådhusgata 27-29 Bygghendelse: Rådhusgata 27 og 29
 Gnr. 103 Bnr. 909


TEGNING
 Inform.: 005-18/0 Målestokk: 1:50 Utskriftsdato: 07.11.2019
 DATO: 12.09.2018 TEGN: TH KONTR:
 TEGN.NR.: 005-18/0-A-A22-104 REV.: A - UA



1:50

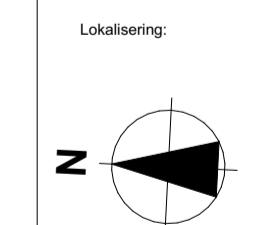
Loftsplan

Type	TEGN.NR.	REV.
005-18/0-A-A22-106		A - UA


 Strandgata 31 8665 Mosjeen
 TLF: 75 11 12 50
 MOB: 989 06 847
 www.mosjeen.bbl.no
 th@mosjeen.no

Type	TEGN.NR.	REV.
005-18/0-A-A22-106		A - UA

Tilakshaver
005 Rådhusgata 27-29
 Prosjekt
Boligblokk 20
Leiligheter
 Rådhusgata 27 og 29



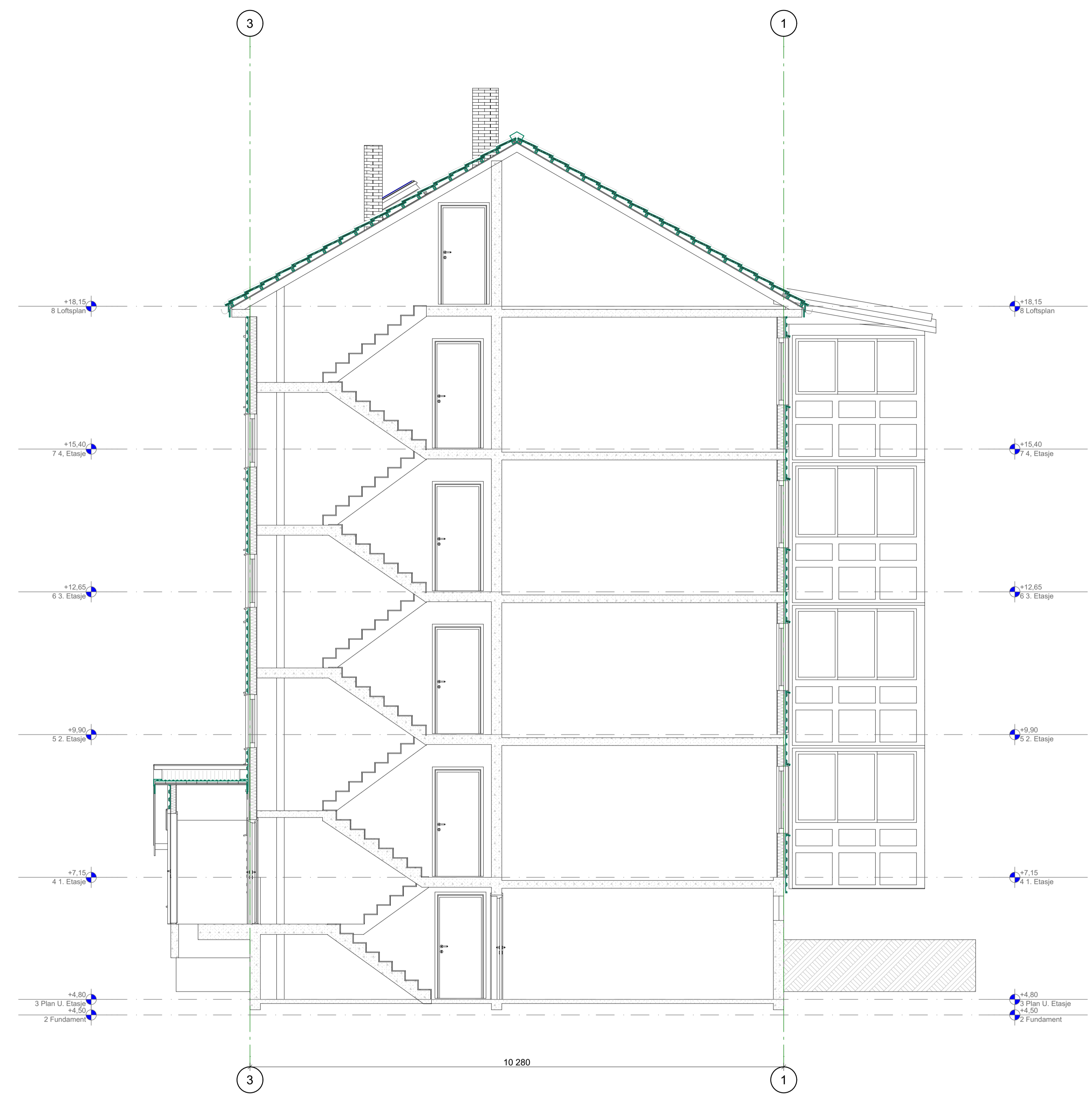
Under arbeid

Rev. Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kont.

Byggherre:	Bygghendres:
005 Rådhusgata 27-29	Rådhusgata 27 og 29
Gnr. 103 Bnr. 909	

TEGNING	
Interiør:	Målestokk
005-18/0	1:50
DATE:	TEGN. KONTR.
12.09.2018	TH
TEGN.NR.	REV.
005-18/0-A-A22-106	A - UA

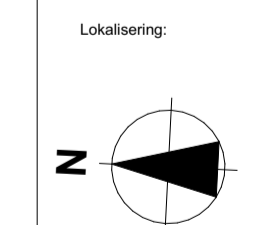
© Alle rettigheter tilhører utleverende for prosjektering. Innebygd eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.



1:50

Snitt A-A

Tilakshaver
005 Rådhusgata 27-29
 Prosjekt
Boligblokk 20
Leiligheter
 Rådhusgata 27 og 29



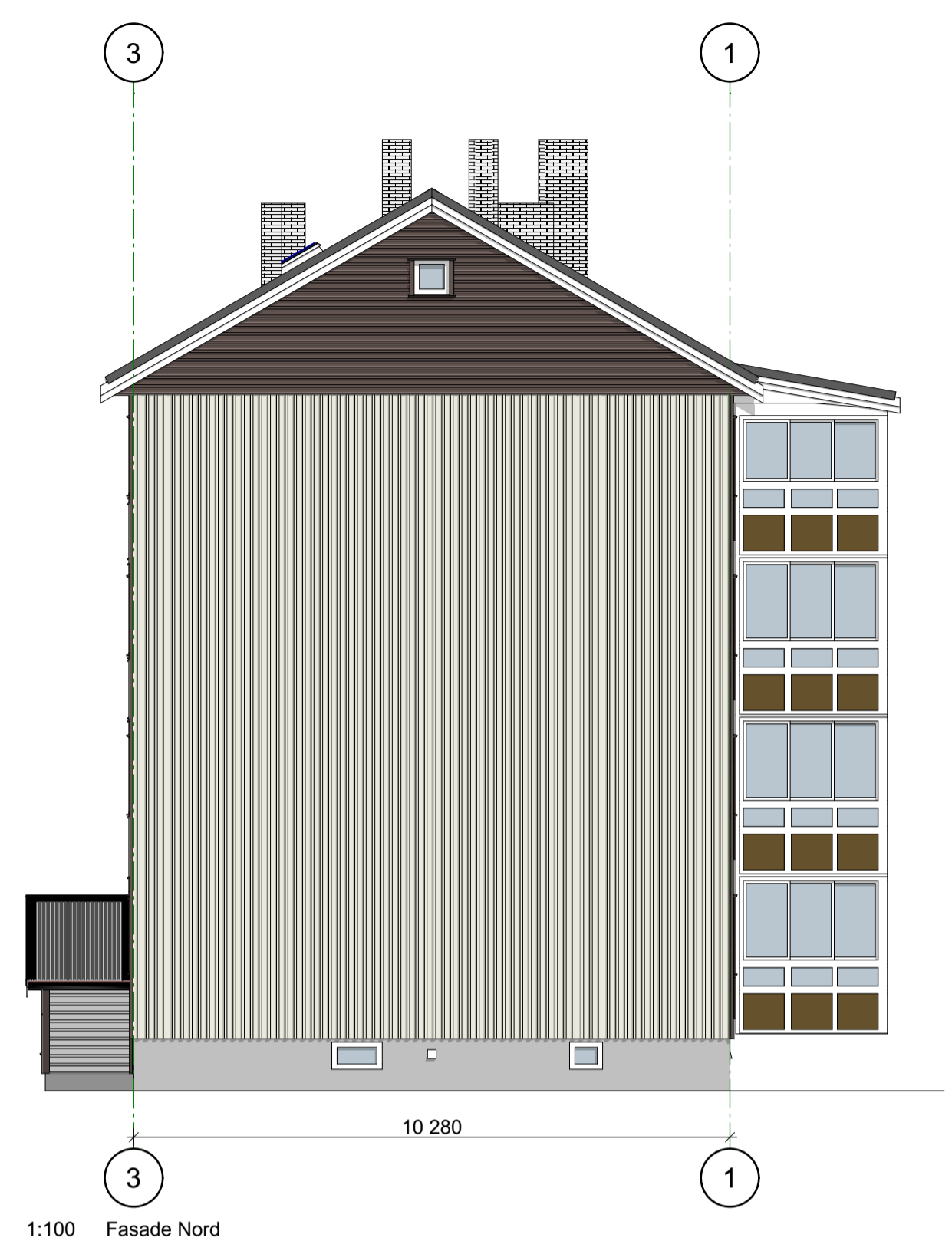
Under arbeid			
Rev. Nr.	Beskrivelse	Data	Sign. Kont.

Byggherre: 005 Rådhusgata 27-29
 Bygghendres: Rådhusgata 27 og 29
 Gnr. 103 Bnr. 909

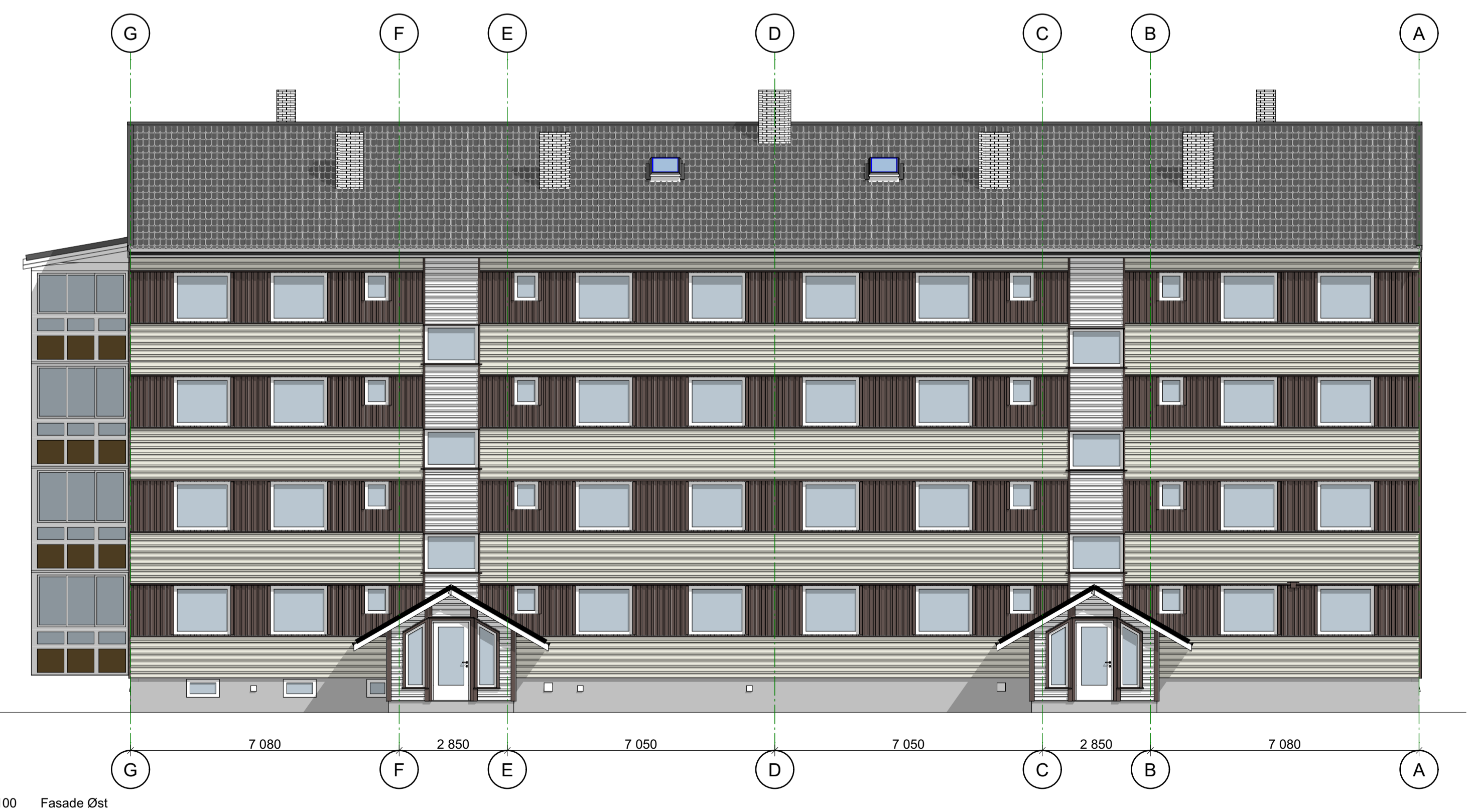
TEGNING			
Snitt A			
Interiør:	005-18/0	Målestokk:	1:50
TEGN:	TH	KONTR:	
TEGN.NR.:	005-18/0-A-A30-101	REV.:	A - UA



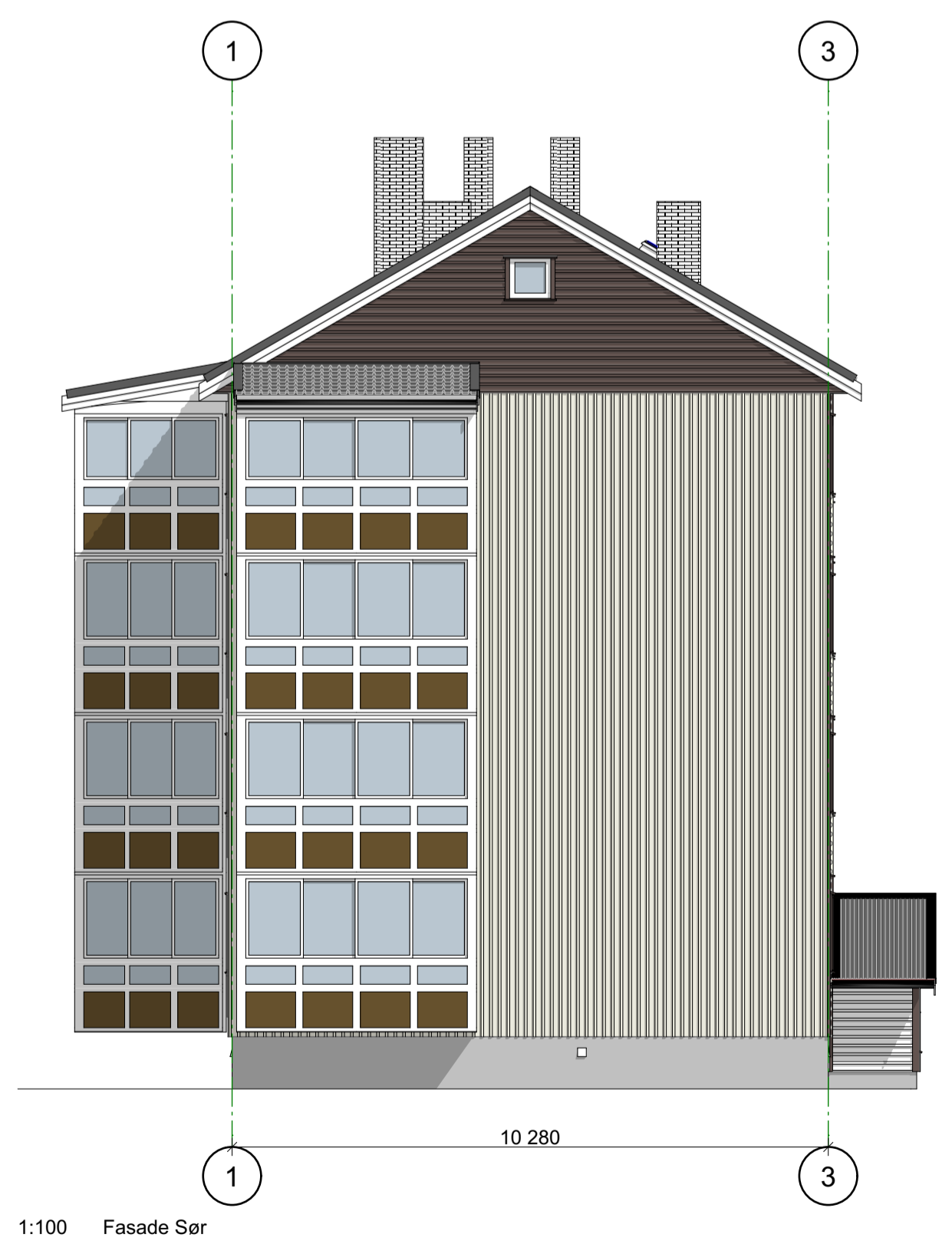
1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord

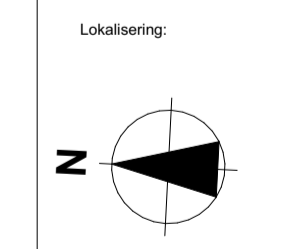


1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Sør

Tilakshaver
005 Rådhusgata 27-29
 Prosjekt
Boligblokk 20
Leiligheter
 Rådhusgata 27 og 29



Rev. Nr.	Beskrivelse	Data	Sign.	Kont.
Under arbeid				

Byggherre: 005 Rådhusgata 27-29		Bygghendres: Rådhusgata 27 og 29	
TEGNING		Gnr. 103 Bnr. 909	
Interiør: 005-18/0	Målestokk: 1:100	Litskiftedato: 12.02.2022	
DATO: 12.09.2018	TEGN: TH	KONTR:	
TEGN.NR. 005-18/0-A-A40-101	REV. A - UA		

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- Tomt
- Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- Fritidsbolig
- Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
103	909		17		
Adresse	Rådhusgata 29		Byggeår	1956	
			Når kjøpte du boligen	10.07.2022	
Postnr.	8657 MOSJØEN		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

If. Skadeforsikring Type villa/husforsikring Standard Utvidet Polise-/avtale SP568633Er det dødsbo? Ja NeiAvdødes navn Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Berge	Fornavn	Ola
Ny adresse		E-post	Ola.Berge@norconsult.com
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	482 95 571

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Utførte arbeider er gjort i regi av forrige eier.
Sluk rehabilitert i 2020 ifbm. rehabilitering av avløpsledningene i boligblokken. Dette er utført av fagpersonell.

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Ifølge opplysninger fra forrige eier ble dette utført etter gjeldende regler i 2010.

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

- Nei Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
 Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Lagt opp nytt vann og avløp til kjøkken, og nytt avløp til sluk under vaskemaskin.
Våtromsbelegg under vaskemaskin, utført av malerservice AS.
Rørarbeider kontrollert av fagkyndig personell.

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

 Nei Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Haaland Mosjøen AS, i 2022/2023.

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)? Nei Ja

Hvis ja, når? 2023

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

 Nei Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Se punkt 8.2.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

-
- Nei
-
- Ja, kun av faglært
-
-
- Ja, både av faglært og egeninnsats
-
-
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

 Nei Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

 Nei Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

 Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort Ja, både av faglært og egeninnsats Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Elektriske arbeider: Haaland Mosjøen AS
Gulvbelegg: Malerservice AS
Pussing av mur: Sparkling og maling av tak: Malerservice AS
Øvrige oppussing: Egeninnsats.

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

 Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort Ja, både av faglært og egeninnsats Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdiggattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løse gjenstander som følger med boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesskjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:



TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Empty rectangular area for additional comments.

Sted / dato

08.10.2024

Sign. selger 1

Ola Berge

Sign. selger 2

MÅLERBYTTE, SLUTTKONTROLL / SAMSVAR

Målernr.: 3075559	Dato: 17/4-2018
-------------------	-----------------

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

Risikovurdering før jobb:	Ja	Nei
Har sikringskapet feil/ mangler som påvirker målerbyttet?		X
Er målersløyfe tørr/sprø (har feil tverrsnitt)?		X
Er DV 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:		
Målerbytte er utført i samsvar med Fel, signer med fullt navn: ^{2 (se bakside)}		
<i>Kristoffer Nordal</i>		

- Nettservice Ringerike, Hadeland og Drammen
 SMARTservice Norge AS
 Sinus Brønnøysund AS
 Sinus Mosjøen AS
 Sinus Sandnessjøen AS
- Sinus Nesna AS
 PowerTech Solutions AS
 CNP

5S Samsvarserklæring

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

<i>Elektrinstallatør</i>		<i>Oppdragsgiver (Kunde)</i>	
Firma/Navn:	Elektriker`n Mosjøen AS	Firma/Navn:	Else Marit Nilsen
Kontaktperson:	Marcus Kvalfors	Kontaktperson:	
Adresse:	Daneljordet 10	Adresse:	Kammen 2
Postnr/Sted:	8656 Mosjøen	Postnr/Sted:	7820 Spillum
Telefon:	75173955	Telefon:	
E-post:	post@elektrikern.net	E-post:	

<i>Ordre</i>		<i>Kunde</i>	
Ordrenummer:	12924	Kundennummer:	15417

<i>Anleggsadresse</i>	
Firma/Navn:	Else Marit Nilsen
Adresse:	Rådhusgata 29
Postnr/Sted:	8657 MOSJØEN
Boligmappa nr:	CHP6256

<i>Anleggsbeskrivelse</i>	
Type:	Endring
Nettsystem:	IT 230V
Arbeidsbeskrivelse:	Utbedring av påbud
Kommentar:	
Utført i henhold til:	NEK 400 Utg.: 2018
Type anlegg:	Boligblokker

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

<i>Installatør/bemyndiget person</i>	
Navn:	Tore Mortensen
Dato:	2020-09-04
Signatur:	Elektronisk signert av Tore Mortensen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Trolatex som uavhengig tredjepart.

Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll

Dokumentasjon av serviceoppdrag med lav risiko

Utbedring av påbud

Elektrinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Elektriker`n Mosjøen AS	Firma/Navn:	Else Marit Nilsen
Kontaktperson:	Marcus Kvalfors	Kontaktperson:	
Adresse:	Daneljordet 10	Adresse:	Kammen 2
Postnr/Sted:	8656 Mosjøen	Postnr/Sted:	7820 Spillum
Telefon:	75173955	Telefon:	
E-post:	post@elektrikern.net	E-post:	
Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	12924	Kundennummer:	15417
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Else Marit Nilsen		
Adresse:	Rådhusgata 29		
Postnr/Sted:	8657 MOSJØEN		
Boligmappa nr:	CHP6256		
Rapportens omfang			
<input type="checkbox"/> Hele anlegget	<input checked="" type="checkbox"/> Anleggsdel:	Stue	

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

SJEKKPUNKT				
Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Forsligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 5.1A?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Forsligger det tilstrekkelig informasjon om løsninger som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
SJEKKPUNKT				
Sluttkontroll (Lav risiko)	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå og bruk?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er utstyret funksjonsprøvet og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er nødvendig merking av utstyr utført?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Forsligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og vedlikehold?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

... PerSordTobas fra fengse side

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold
Bytte av stikk kjøkken, montering av ekstra, oppdatering av kursfortegnelse

Monter / Kontrollert av:	
Navn:	Marcus Kvålfors
Dato:	2020-09-01
Signatur:	Elektronisk signert av Marcus Kvålfors. Signaturen er sikret med passord og verifisert av TripleTex som uavhengig tredjepart.

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg



Utarbeidet Av	
Firma/Navn:	Haaland Mosjøen AS
Kontaktperson:	Snorre Sørum
Adresse:	Ytterøra 5
Postnr/Sted:	8656 Mosjøen
Telefon:	75167777
E-post:	
Organisasjonsnr.:	925 259 349
Elvirksomhets-ID:	

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Ola Berge
Kontaktperson:	
Adresse:	Rådhusgata 29
Postnr/Sted:	8657 MOSJØEN
Telefon/Mobil:	48295571 48295571
E-post:	
Kundenummer:	11848

Anleggsadresse

Anleggssted:	Ola Berge		
Adresse:	Rådhusgata 29		
Postnr/Sted	8657 MOSJØEN	Boligmappe nr.:	CHP6256

Ordreopplysninger

Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
15136	12.12.2023	12.02.2024

Anleggsbeskrivelse

<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Utvidelse	<input type="checkbox"/> Endring	<input checked="" type="checkbox"/> Vedlikehold / Reparasjon
Type installasjon:	Boligblokker		
Utført iht:	<input checked="" type="checkbox"/> NEK 400	Utg:	2022
	<input type="checkbox"/> Annet	Beskr:	

Beskrivelse/Kommentar

Renovering sikringskap, måling inspeksjon/kontroll av 4 stk. nye kurser.
--

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.
Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person

Navn:	Kim Granås
Dato:	12.02.2024
Signatur:	



Samsvarserklæring

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

1/1

Besvarelse: =Ja =Nei

83FFFFFC-5C42-41D5-AE94-BEF013787770

Samsvarserklæring



Kunde

Firma/Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Ola Berge	Rådhusgata 29	8657 MOSJØEN	16653
Kontaktperson	Telefon	E-post	
	48295571		

Anlegg

<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Mindre utvidelse	<input type="checkbox"/> Større utvidelse	<input checked="" type="checkbox"/> Ombygging / rehabilitering
<input type="checkbox"/> Vedlikehold			
Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappeanummer
Rådhusgata 29	8657 MOSJØEN		CHP6256
Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målenummer
12.02.2024	09.10.2024	12.02.2024	
Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig	
FEL	NEK 400:2022	Leilighet	
<input checked="" type="checkbox"/> Prosjektering	<input checked="" type="checkbox"/> Utførelse		

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Org.nr.
Haaland Mosjøen AS	Yttenrøa 5	8656 Mosjøen	925259349
Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
	Snorre Særum	800 37 777	service.mosjoen@haaland.no

Beskrivelse

Installasjon av leilighet med unntak av bad som bare er kontrollert.
(røranlegg opplagt av kunde og kontrollert og godkjent av oss før kledning av vegg)

Navn	15_sikre,_NELFO_Samsvarserklæring_-2022_(Inst_leilighet).pdf
Lagt til	11 okt. 2024
Sist endret	11 okt. 2024
Avsender	<u>HAALAND MOSJØEN AS AVD ELEKTRISK INSTALLASJON</u>
Type dokument	Sluttkontroll
Fagområde	Elektriker
Rom	Ingen rom tilknyttet
Hendelse	Ingen hendelser tilknyttet

Detaljer

BERGE OLA
Rådhusgata 29

8657 MOSJØEN

Forespørsel om elektrisk anlegg i Rådhusgata 29, 8657 MOSJØEN.

Navn nettkunde: BERGE OLA
Målernummer: 6970631403075559
Anlegget ble sist kontrollert: 10.06.2020
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

Budskjema

Budgiver har lest salgsoppgaven og inngir bud på bakgrunn av salgsoppgave og foretatt visning.

Undertegnede gir herved bindende bud på kjøp av følgende eiendom:

Eiendom				
Meglerns oppdragsnummer, referanse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr .
Adresse		Kommune		

Tilbudt kjøpesum: (NOK)	Beløp i blokkbokstaver	Beløp
-------------------------	------------------------	-------

+ offentlige avgifter og gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave.

Finansieringsplan, som megler gis fullmakt til å kontrollere:	NOK
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Egenkapital etter salg av bolig eller annen eiendom	
Annen egenkapital	
Lån, institusjon:	Kontaktperson, telefonnummer:
Sum tilgjengelig finansiering	0,00

10% av kjøpesummen betales ved kontraktsinngåelse, resten ved overtakelse..

Budet er gyldig til: (Bud må minst være gyldig til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning)	Klokkeslett	Dato
Ønsket overtagelsesmåned, år:		
Eventuelle forbehold fra kjøpers side:		

Budgivere:	Person 1	Person 2
Navn		
Fødselsnummer		
Adresse		
E-post		
Mobiltelefon		
Telefon dagtid		
Telefon kveld		
Sted, dato		
Forpliktende underskrift		

Se for øvrig utdelt forbrukerinformasjon om budgivning.