

Velkommen til

Skjervgata 45, 8656 Mosjøen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Skjervgata 45
8656 Mosjøen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 900 000,-	**BRA/BRA-i**	119 / 111 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	2(3)
Totalpris inkl. omk.	kr	1 901 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	4 498 200,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	6 399 290,-	**Byggeår**	2019
Felleskostnader pr. mnd.	kr	26 701,-	**Etasje**	4 av 4

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Jan Øyvind Westby
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

+47 907 11 659
jan.westby@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Skjervgata 45, 8656 Mosjøen

Registerbetegnelse
Andelsnr. 29 i Skaugum Panorama Borettslag, org.nr. 918500561, VEFSN kommune.

Velkommen til Skaugum Panorama
Vi har gleden av å formidle denne lekre topp- og hjørneleiligheten i Skaugum Panorama // Skjervgata 45, midt i byen.

Kort fortalt
Er du på utkikk etter et nytt hjem hvor man kan bo – uten å stresse med snømåking og utvendig vedlikehold? Ønsker du deg gode solforhold og utsikt? Eller er det viktigste å ha tøffelavstand til byen, Sjøsiden og Handelsparken? Lavere strømutgifter følger med vannbårent varmeanlegg via fjernvarme til oppvarming og varmtvann. Boligen har energiklasse B, og kvalifiserer til Grønt Boliglån. Jeg ønsker deg velkommen til en enklere bolighverdag.

Felleskostnader
I dette borettslaget ønsker vi å presisere at de månedlige felleskostnadene kan reduseres om ønskelig ved å benytte seg av borettslagets IN-ordning. Med en slik ordning kan man betale inn et større innskudd for å redusere rentekostnadene på andelens fellesgjeld. Felleskostnadene omfatter i tillegg forsikring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, renovasjon, TV og internett samt a-konto fjernvarme og varmtvann.

Planløsningen
Leiligheten har en gunstig planløsning, store rom og mye lysinslipp. Leiligheten holder god standard med tidsriktige innredninger og fargevalg, og fremstår som lys og moderne. Her får du blant annet tre godkjente soverom, to bad, stue og kjøkken. Gitt sitt romslige areal på totalt 115 m² er det i dag innredet spisestue hvor det kan være et tredje soverom.

Uteplass, sol og utsikt
Finere dager kan nytes på en av leilighetens balkonger med fantastisk utsikt og gode solforhold mot nordøst og sør. Balkongene ligger usjenert med lite innsyn og mye utsyn. Her har du sola fra morgenen til sen ettermiddag. Vil man være sosial er det opparbeidet fine fellesarealer på sørsiden av bygningene.

Lagring og parkering
Leiligheten har godt med bodplass. I tillegg til boden i leiligheten disponeres det sportsbod i fellesarealer. Bilen parkerer du trygt i felles garasjeanlegg i byggets kjeller hvor man også har elbillader ferdig montert, klar til bruk.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	6 398 200,-
Prisantydning	kr	1 900 000,-
Andel fellesgjeld	kr	4 498 200,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	6 399 290,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 405 490,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP/HELP Pluss Boligkjøperforsikring kr 6 200,-/9 000,-
Egenandel på kr 4 000,- (kr 5 000,- ved Pluss dekning).
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Faste løpende kostnader
Andre faste kostnader utover felleskostnadene kan være kostnader til f.eks. strøm, innboforsikring, utvidelse av kanalpakker, hastighet på internett, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 26 701,- pr. mnd. pr. 17.10.2024

Felleskostnadene inkluderer bl.a. forsikring av bygningsmassen, strøm i fellesarealer, internett/TV, oppvarming med vannbåren varme og varmt forbruksvann. Disse beregnes á-konto årlig, og ved forbruk utover stipulert mengde vil dette avregnes og komme som tillegg. Utover det inkluderer felleskostnadene kommunale avgifter, forretningsførsel, styrehonorar m.v.

Kostnadene er fordelt på følgende poster
Felleskostnader kr 5 094,-
Renter kr 21 486,-
Vedlikehold ventilasjon kr 100,-
Strøm frysere/kjøleskap bod kr 21,-

Kjøper må betale kr 499,- i engangsbeløp for eierskifte til Signal.

Kjøper gjøres oppmerksom på at felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av endringer i renten og beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling. Normalt økes felleskostnadene ved årsskifter for å ta høyde for prisendringer på vann, avløp, forsikringspremie, forretningsførsel m.m. Oppgitte felleskostnader er opplyst i 2024.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 99 840 420,- pr. 17.10.2024

Renter og avdrag
Andelens fellesgjeld utgjør kr 4 498 200,- pr. 17.10.2024.

Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:
Lånenummer: 12137779852, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 19.04.2024: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 410
Saldo per 19.04.2024: 96 210 420
Andel av saldo: 4 498 200
Første termin: 01.01.2023
Neste avdrag: 01.04.2029 (siste termin 01.06.2058)

Borettslaget har flytende rente på felleslån/fellesgjeld, felleskostnader vil påvirkes i takt med evt. endringer i renten. Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesgjelden i borettslaget og felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.

Borettslagets regnskap for 2022 viser et underskudd på kr 181 156,-.
Borettslagets regnskap for 2023 viser et underskudd på kr -158 558,-.
Borettslaget budsjetterer 2024 med et overskudd på kr 24 235,-.

Felleskostnader etter avdragsfri periode
Fellesgjelden er i dag avdragsfri. Det betales kun renter på andel fellesgjeld. Avdragsfri periode utløper 01.04.2029.

Forretningsfører opplyser pr. 17.10.2024 at neste avdrag forfaller til betaling 01.04.2029. Det er beregnet ved forfall av fellesgjelden at avdragene vil utgjøre kr 4 957,-/mnd, og totale felleskostnader vil, med dagens betingelser, utgjøre samlet kr 31 658,-/mnd.For nærmere informasjon om dette må boligbyggelaget kontaktes på et senere tidspunkt.

IN-Ordning
Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning), noe som innebærer at den enkelte andelseier gis adgang til å betale ned på fellesgjelden som er knyttet til den aktuelle andelen og derigjennom få lavere månedlige felleskostnader. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det kan være fastsatt betingelser for når en nedbetaling kan skje, minimumsbeløp, bestemte tidspunkt m.v., samt at det kan påløpe ekstrakostnader for overkurs dersom borettslaget har inngått en avtale om fastrente e.l. Det må også skaffes bekreftelse på sikkerhet for den individuelle nedbetalingen.
Andelen overdras med den fellesgjeld som fremgår av salgsoppgaven.

Sikringsordning
Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet forsikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap.

Leverandør av forsikring:
Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS org.nr. 998102391.

Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forretningsfører
Helgeland Boligbyggelag
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA/BRA-i: 119 m²/115 m²
BRA-e: 4 m²
TBA: 21 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.
Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3, benyttes i dag med 2
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punket "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Etasje
4 av 4

Parkering
Leiligheten disponerer fast parkeringsplass merket 401 i oppvarmet felles garasjeanlegg.

Lading av el-bil/hybrid:
Det er installert el-billader fra Easee, koblet til leilighetens sikringsskap, som medfølger. Denne er montert på parkeringsplassen i garasjeanlegget.

Borettslagets eiendom
Gnr. 103, Bnr. 2118, VEFSN kommune.
Tomtestørrelse 4 157 m². Oppgitt areal i henhold til kommunale opplysninger.

Tomten er felles tomt for borettslaget. Eiendommen ligger i relativt skrånende og ellers flatt terreng. Tomten er pent opparbeidet med plen, asfalt og beplantning samt fine uteplasser til felles bruk på byggets sørside. Det er felles parkering og boder for beboerne i kjeller. Utvendig på byggets nordside er det godt med parkeringsplasser for gjester.

Byggeår
Ca. 2019 ifølge kommunen.

Innhold
4. etasje
BRA-i ca. 115 m²: Entré, to soverom, bad, bad/vaskerom, stue/kjøkken, spisestue og innvendig bod/teknisk rom.

I tillegg medfølger det utvendige balkonger mot sør og øst med et samlet areal på ca. 21 m² TBA, disp. parkeringsplass i kjeller på ca. 13 m² (ikke medregnet i oppgitt areal) og disp. bod i kjeller på ca. 4 m² BRA-e.

For andel i borettslag kan det tildeles rettighet til andelseier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som fremkommer av denne oppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger, med unntak av ett soverom er tatt i bruk som spisestue. Forholdet er ikke søknadspliktig.

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard og fremstår som jevnlig og godt vedlikeholdt.

Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, dampovn og stekeovn. Det er avtrekk via balansert anlegg.

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Ingen dokumentasjon. Badet/vaskerom er prefabrikert badekabin produsert 2018. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall fra terskel ved dør til sluk er 33mm. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med spotter. Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon med tilluft under dør. Hulltaking er ikke utført.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Ingen dokumentasjon. Badet/vaskerom er prefabrikert badekabin produsert 2018. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall fra terskel ved dør til sluk er 35mm. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med spotter. Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon med tilluft under dør. Hulltaking er ikke utført.

Innvendige overflater
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater med spotter i kjøkken, gang. Boligen malte fyllingsdører og doble skyvedører til spisestue.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskiller er av betongdekke. Planavvik er målt i stue til 6mm totalt.

Vannledninger
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), med egne rørskap for hvert våtrom. Det er besiktiget i rørskap.

Avløpsrør
Det er avløpsrør av plast og støpejern gjennom fellesanlegg.

Ventilasjon
Leiligheten har balansert ventilasjon ved aggregat over kokesone. Borettslaget skifter filter.

Varmesentral
Det er installert fjernvarme, plassert på borettslaget fellesareal. Det var ikke tilkomst til fellesarealet ved befaring.

Varmtvannstank
Det er sentralanlegg for varmt vann plassert på fellesareal for borettslaget, varmtvann inngår á-konto i felleskostnadene. Det var ikke tilkomst til fellesarealet ved befaring.

Vannbåren varme
Fordelerskap for vannbåren varme plassert i bod, fire kurser.

Elektrisk anlegg
Elektrisk anlegg består i hovedsak av skjult installasjon med automatsikringer i skap plassert i gangen.

Branntekniske forhold
Boligen er utstyrt med slokkeapparater (pulver/skum/Co2). Røykvarsler tilkoblet sentral, boligen er sprinklet med sprinkelhoder i himling. Det er ikke kjent at branntekniske dokumentasjon for byggverket er utarbeidet for borettslaget.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG3) eller 2 (TG2):

TG2 – Utvendig
- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l.

TG2 – Innvendig
- Bad/vaskerom: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Selgers egenerklæring
Eiendommen selges ved fullmektig. Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selgers og boets representant ikke har bebodd eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Egenerklæring er fylt ut av gjenværende eier.

Interessenter gjøres oppmerksom på at det har vært en reklamasjon på knirk i gulv ved innflytting, og at saken er avsluttet med delvis utbedring og et kontantoppgjør til kjøper (nåværende selger). Kjøper overtar leiligheten med informasjon om at det i dag er noe knirk foran en dør til mellomgangen.

Beliggenhet
Velkommen til sentrum og byflata

Mosjøen sentrum består av en god blanding mellom nytt og gammelt, leiligheter, næringsbygg og eneboliger. Byen er den eldste på Helgeland, og i fylket er det kun Bodø som er eldre. Fra gammelt av, i 1876, ble Mosjøen en egen kommune – Mosjøen Bykommune. Dette bestod frem til 1960-tallet, og Mosjøen ble da en del av Vefsn Kommune. Så sent som i 1998 fikk Mosjøen offisielt bystatus. Mosjøen betraktes som en industriby. Alcoa Mosjøen er blant de største aluminiumsverkene i Europa og en hjørnesteinsbedrift i byen mtp. arbeidsplasser og lokalt næringsliv. Mosjøen holder mye stolt historie, og som beboer i sentrum og byflata har man kort vei til bl.a. Sjøgata - Nord-Norges lengste rekke av trehus- og brygger fra 1800-tallet. Det historiske bymiljøet er aktivt brukt av folk og forretningsliv.

Bylivet
Som beboer i sentrum nyter man godt av alle servicefunksjoner og korte avstander til det man trenger daglig. Enten man ønsker de mer tradisjonelle nisjebutikkene eller kjøpesenter ligger alt godt til rette for at man finner det man trenger. Det er godt med parkeringsplasser i byen uten parkeringsavgift. Sentrum kan by på flere koselige restauranter og møteplasser, kjøpesenter med dagligvarebutikk og handelspark. Rett og slett en enkel og lettvint hverdag. Det skal også nevnes at det er kort vei til Mosjøen Togstasjon.

Skole og barnehager
Sentrum og byflata sokner i all hovedsak til Mosjøen Skole. Skolen er en barneskole med klassetrinn fra 1. til 7. og her er det også SFO. Uteområdet til skolen består av bl.a. lekestativer, sandkasse, basketbane og fotballbane. Skolen tilbyr også gymsal og svømmebasseng for sine elever. De nærmeste barnehagene til bykjernen er lokalisert på Nyrud ved sykehuset og Dolstad.

Adkomst
Adkomst fra offentlig vei av asfaltert standard. Borettslaget ligger vis-á-vis Rådhuset og Politistasjonen i sentrum.

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporter kun vurderer bygningsmasse som har direkte tilknytning til gjeldende boenhet. Borettslagsleiligheter som ligger i bygninger med flere boenheter vil derfor ofte ha begrenset beskrivelse av utvendig bygningsinformasjon/byggemåte.

Vinduer
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med soldemping, utvendig kledd med aluminium for et enklere vedlikehold.

Dører
Bygningen har malt balkongdør i tre med utvendig aluminiumskledning og brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkonger/terrasser
Det er to balkonger tilknyttet leiligheten, en på ca. 5m² med utgang fra soverom mot øst og en balkong på ca.16m² med utgang fra stue mot sør. Balkongene er oppført med papptekket dekke, tremmel i impregnerte materialer og rekkverk i glass mot sør og rekkverk i stål mot øst. Balkong mot sør har levegg i treverk mot naboleilighet.

Andre utvendige forhold
Det er ikke mottatt vedlikeholdsplan fra borettslaget og det antas at borettslaget ikke innehar en slik plan enda.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring.

Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 27.09.2019. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Leiligheten varmes opp med fjernvarme fra Alcoa via vannbåren varme i gulv og til varmt forbruksvann. Det er elektrisk gulvvarme på badene.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Internett- og tv-leverandør
Det er installert fiber i leiligheten, og dette er inkludert i felleskostnadene. Skulle man ønske større hastighet eller utvidet kanalpakke kan dette bestilles og faktureres andelseier særskilt.

Adgang til utleie
Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de to siste år. Framleie kan da skje for inntil 3 år (se vedtekter § 4-2). Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker.

Fra 1. januar 2020 er det lov å leie ut 30 døgn i året uten samtykke fra styret jfr. § 5-4 i burettslagslova. Du må selv bo i boligen, men trenger ikke være til stede under utleien. Hvis du låner ut boligen gratis, regnes også dette med i de 30 dagene. Det er ikke lov å utvide grensen utover 30 dager.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette da leiligheten ligger i 4. etasje. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel med plan-ID 1824A104 datert 10.12.2008, og kommunedelplan for Mosjøen med plan-ID 1824D1017, datert 21.06.2017. Eiendommen er videre detaljregulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse i reguleringsplan "Justistomta" med plan-ID 20171342, datert 21.06.2017.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er innhentet fra Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 094 382,- for 2023.
Sekundærverdi kr 4 377 526,-.

Andel felles formue
kr 12 709,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2023

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eindommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommedes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1nn.no/personvern

Overtakelse
Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato i eventuelt bud.

Forkjøpsrett/godkjenning
Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

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 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier jf. §4-15 i borettslagsloven, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

Ansiennitetsregler:
1 - Intern forkjøpsrett
2 - Felles forkjøpsrett
2 - Andel i Helgeland Boligbyggelag

Forkjøpsrett blir avklart i etterkant av salg.

Eier
Marianne Fjellheim og Kenneth Fjellheims dødsbo v/Kvasstind AS

Heftelser og servitutter
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Skaugum Panorama Borettslag:
- Boligselskapet består av 32 andeler.
- Styreleder er Randi Sørdal Pedersen, e-post: rampeder@online.no.
- Det er vedtatt forbud mot dyrehold, men styret kan 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.

Meglers vederlag
Provisjon 2% av salgssum. Minimum kr 60 000,-. I tillegg betales tilretteleggingshonorar kr 12 900,-, oppgjørshonorar kr 5 490,-, visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,-, grunnpakke vederlag kr 3 690,- og markedsføring Øyfjell kr 9 990,-. I tillegg kommer eksterne utlegg.Dersom handelen ikke kommer i stand skal oppdragsgiver betale oppdragstaker vederlag kr 25 000,- for utført arbeid. I tillegg kommer vederlag grunnpakke, eksterne utlegg og vederlag for visning og markedsføring. Alle priser inkluderer 25 % mva.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Stian Øyås Pedersen i Takst1 Helgeland AS den 19.11.2024.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 12 million kroner bestilt før 17.oktober 2022, men økt til 14 millioner kroner om forsikring er bestilt f.o.m. 17. oktober 2022. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no.

Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav.

Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
// Nabolagsprofil
// Tilstandsrapport, datert 19.11.2024
// Selgers egenerklæring, datert 16.10.2024
// Energiattest, datert 02.10.2023
// Vedtekter
// Regnskap for år 2023
// Protokoll fra generalforsamling 2024
// Bygningstegninger, datert 07.11.2017
// Ferdigattest, datert 27.09.2019
// Reguleringsplankart, datert 21.06.2017
// Reguleringsbestemmelser, datert 02.03.2017

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Jan Øyvind Westby
Avdelingsleder/Eiendomsmegler
Telefon: 907 11 659
E-post: jan.westby@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Mosjøen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Strandgata 31-33, 8656 Mosjøen
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø





Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.








































401


406











SKJERVGATA 45

Nabolaget Mosjøen sentrum - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Rådhuset	Totalt 7 ulike linjer	1 min / 0.1 km
Mosjøen stasjon	Linje F7	9 min / 0.6 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad		9 min

SKOLER

Mosjøen skole (1-7 kl.)	282 elever, 21 klasser	9 min / 0.6 km
Olderskog skole (1-7 kl.)	323 elever, 26 klasser	5 min / 2.6 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.)	399 elever, 31 klasser	5 min / 2.7 km
Mosjøen videregående skole	900 elever	6 min / 0.4 km
Mosjøen vgs. Kippermoen	350 elever	26 min / 2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Circle K Mosjøen	3 min
Sjøsiden Senter, Mosjøen	4 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

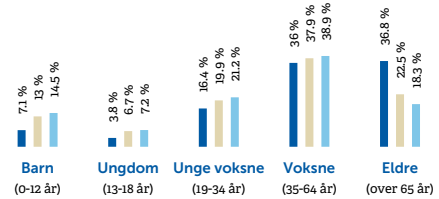
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Mosjøen sentrum	2 013	1 404
Mosjøen	10 426	5 664
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Dolstad barnehage (0-5 år)	43 barn	11 min / 0.8 km
Kippermoen friluftsbarnehage (1-5 år)	40 barn	20 min / 1.5 km
Nyrud barnehage (0-5 år)	27 barn	21 min / 1.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris & Gourmet Mosjøen	PostNord, søndagsåpent	3 min / 0.3 km
Rema 1000 Mosjøen		7 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

GATEPARKERING

Lett 83/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 81/100

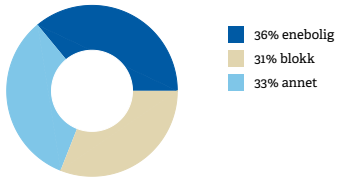
STØYNIVÅET

Lite støynivå 75/100

SPORT

Mosjøen skole	Aktivitetshall, ballspill, basket	9 min / 0.7 km
Søråkeren nærmiljøanlegg	Ballspill	25 min / 1.8 km
Helsehuset Treningssenter		8 min
Vefsn skole og treningssenter		10 min

BOLIGMASSE

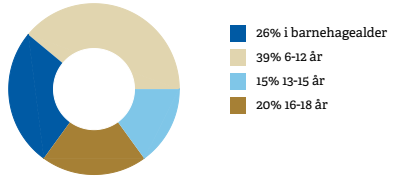


> «Sentralt, stille gate, lite gjennomgangstrafikk, nært skoler og butikker»
>
> Sitat fra en lokalkjent

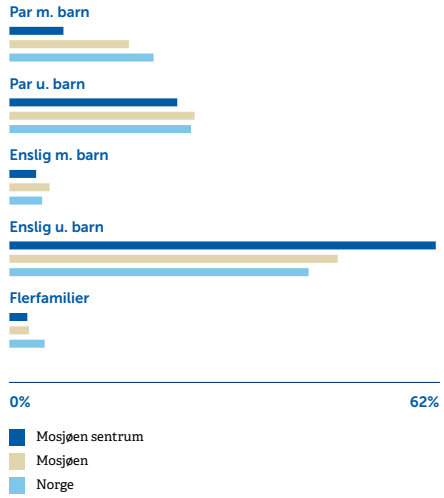
VARER/TJENESTER

Sjøsiden Senter	5 min
Apotek 1 Sjøsiden	4 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

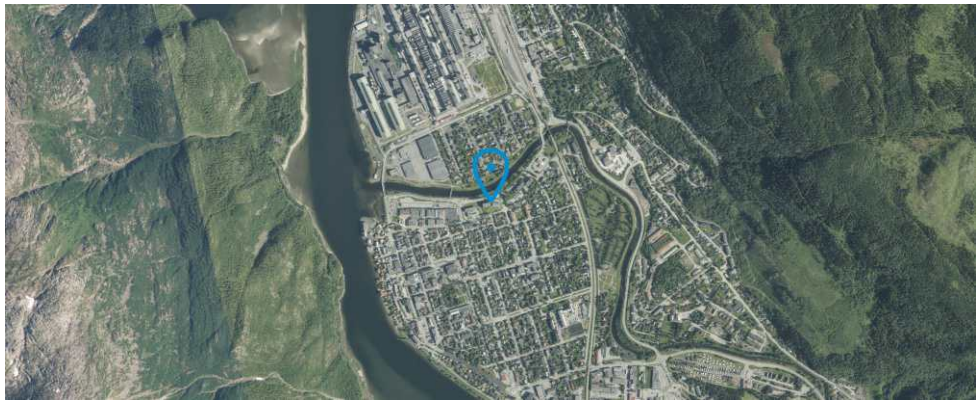


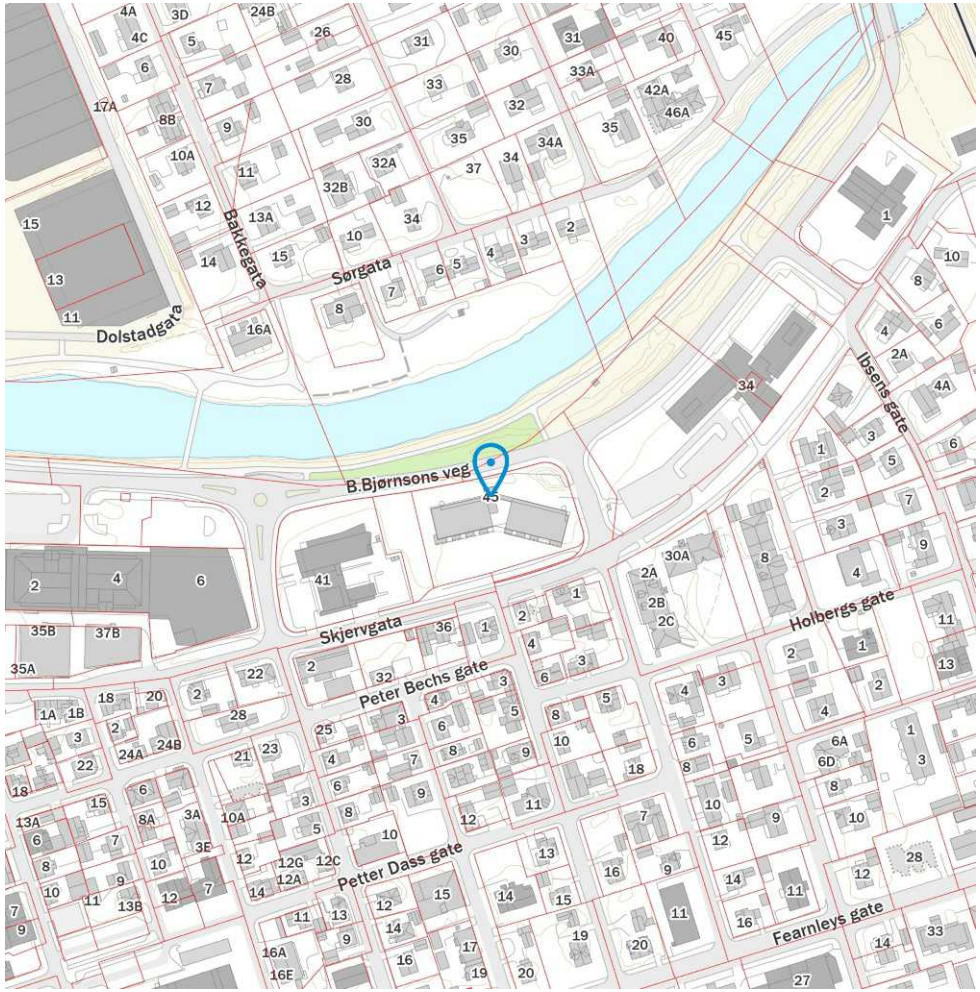
SIVILSTAND

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS avd. Mosjøen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS avd. Mosjøen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS avd. Mosjøen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Skjervgata 45 , 8656 MOSJØEN
VEFSN kommune
gnr. 103, bnr. 2118
Andelsnummer 29

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 17.10.2024 **Rapportdato:** 19.11.2024 **Oppdragsnr.:** 21059-1187 **Referansenummer:** WE2039

Autorisert foretak: Takst1 Helgeland AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Øyås Pedersen **Vår ref:**

TAKST1 Helgeland AS

B
ENERGIMERKE

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst1 Helgeland

Takst1 Helgeland AS med hovedkontor i Mosjøen. Selskapet ble etablert i januar 2017. Vi står klar til å hjelpe deg med alle typer taksttjenester innenfor bolig. Med fokus på kvalitet og nøyaktighet kan du være sikker på at taksten du får er til å stole på. Vi tar oppdrag på hele Helgeland. Ta kontakt for pris og tilgjengelighet. Ingen oppdrag er for små og ingen for store! Selskapet er sertifisert av Norsk Takst og som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer, forsikringsordninger og er underlagt NTF's etiske lover og regler.

Vi setter pris på dine verdier!

Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved kjøp og salg av fast eiendom.

Rapportansvarlig

Stian Øyås Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
sp@takst1-helgeland.no
400 74 932

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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


Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Skjervgata 45 , 8656 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 2118
1824 VEFSN

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i fjerde etasje med parkering og bod i felles parkeringskjeller.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

VÅTROM Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

TOMTEFORHOLD Gå til side

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	119 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	119 m²
Totalpris	6 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 550 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

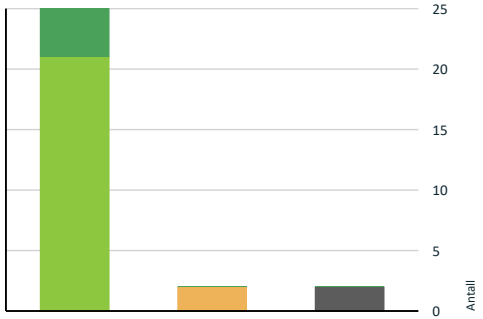
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egenerklæring er utfylt av andre en eier og eierinformasjonen er dermed begrenset.

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

Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Skjervgata 45 , 8656 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 2118
1824 VEFSN

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerkingen er basert på enkel beregning.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2019

Kommentar
Ferdigattest fra kommunen

Anvendelse

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med soldemp, utvendig kledd med aluminium. Andelseier har vedlikeholdsplikt på vinduer (maling, smøring, foring etc.). Borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder utskifting av vinduer.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre med utvendig aluminiumskledning og brann- og lydklassifisert entrédør.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Lyd og brannklassifisert entrédør



Balkongdør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er to balkonger tilknyttet leiligheten, en på ca. 5m² med utgang fra soverom og en balkong på ca.16m² med utgang fra stue. Balkongene er oppført med papptekket dekke, tremmel i imprenerte materialer rekkverk i glass mot sør og rekkverk i stål mot øst. Balkong mot sør har levegg i treverk mot nabo leilighet. Andelseier har vedlikeholdsplikt på balkongen (maling, smøring.). Borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder utskifting av bærende konstruksjoner

Tilstandsrapport



Balkong mot øst ca. 5m²



Balkong mot sør ca. 16m²

TG 2 Andre utvendige forhold

Det er ikke mottatt vedlikeholdsplan fra borettslaget og det antas at borettslaget ikke innehar en slik plan.
Vedlikeholdsplan skal hjelper styret med vedlikeholdsplikten på fellesarealer som er regulert i borettsloven, planen gir en oversikt over fremtidige vedlikehold og kostnadsestimat. Vedlikeholdsplanen er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Borettslaget bør få utarbeidet vedlikeholdsplan.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.
Styret i borettslaget bør få utarbeidet vedlikeholdsplan.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater med spotter i kjøkken, gang. Noe knirk i parkett ved dør til gang.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Planavvik er målt i stue til 6mm totalt.



77cm



76,4cm

Tilstandsrapport

TG 1 **Innvendige dører**

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, dobble skyvedører til spisestue.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon via FDV. Badet/vaskerom er prefabrikert badekabin produsert 2018. Gulv og vegger er flislagt, tak er platekledd med spotter. Innredning med heldekkende vask, dusj vegger , veggmontert toalett og rør for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med spotter.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall fra terskel ved dør til sluk er 33mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

-Med bom menes manglende kontakt/hulrom mellom flislim og flis. Det gir økt risiko for sprekk/riss i flis ved belastning.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran. Dette er en prefabrikkert badekabin og tettesjiktet er ikke kjent.

Skjervgata 45 , 8656 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 2118
1824 VEFSN

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Hjørnesluk i stål

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.







ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon med tilluft under dør.

Tilstandsrapport



Tilluft under dør

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da badet er nyere en 5 år, Badet/vaskerommet er prefabrikkert "badekabin". Det er utført overflatesøk på overflater, uten og vise forhøyet verdier.

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon via FDV. Badet er prefabrikert "badekabin" produsert 2018. Badet fremstår med flis på gulv og vegger, plater i tak med spotter. Innredning med heldekkende vask, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler, fall fra terskel til sluk er 35mm-

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran, badet er prefabrikert «Badekabin» tettesjikt er ikke kjent.



Hjørnesluk i stål

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.







ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med tilluft under dør.

Tilstandsrapport



Tilluft under dør

ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke utført da badet er nyere en 5 år og badet er en prefabrikkert badekabin. Det er utført overflatesøk på overflater, uten og vise forhøyet verdier.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, dampovn og stekeovn. Et lite hakk på skap front, normal bruksslitasje.





ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Skjervgata 45 , 8656 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 2118
1824 VEFSN

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Tilstandsrapport





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), med egne rørskap for hvert våtrom. Det er besiktiget i rørskap.



Bad/vaskerom.



Bad ved soverom.

TG 1 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast og støpejern gjennom fellesanlegg. Stakepunkter i fellesareal (kjeller)

TG 1 **Ventilasjon**

Leiligheten har balansert ventilasjon ved aggregat over kokesone. Borettslaget skifter filter.



Ventilasjonsaggregat



Tilstandsrapport

TG IU Varmesentral

Det er installert fjernvarme, plassert på borettslaget fellesareal. Det var ikke tilkomst til fellesarealet ved befaring.

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann plassert på fellesareal for borettslaget , varmtvann inngår i felleskostnaden. Det var ikke tilkomst til fellesarealet ved befaring.

TG 1 Vannbåren varme

Fordelerskap for vannbåren varme plassert i bod, fire kurser.



TG 0 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.

Elektriskanlegg består i hovedsak av skjult installasjon med automatsikringer i skap plassert i gangen.

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.
   2020 Bygget er en nyinstallasjon 2019/2020
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Boligen har ny installasjon 2019 og El-billader i 2020.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Skjervgata 45 , 8656 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 2118
1824 VEFSN

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstingeniør har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg.





Kursoversikt

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Boligen er utstyrt med slokke apparater (pulver/skum/Co2 Røykvarsler tilkoblet sentral, boligen er sprinklet med sprinkelhoder i himling. I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket. Det er ikke kjent at en slik dokumentasjon er utarbeidet for borettslaget.

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

   Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Tilstandsrapport

2. **Nei**

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Fabrikasjons år 2018



Røykvarsler



Sprinkelhode

Skjervgata 45 , 8656 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 2118
1824 VEFSN

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

119 m²/115 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, 2 Soverom, Bad, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Spisestue, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 7 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**6 800 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	12 709
Fradrag for andel felles gjeld	-	4 498 200
Konklusjon markedsverdi		**2 300 000**

Markedsvurdering

Den prisen som takstingeniør mener eiendommen normalt kan omsettes for på befaringsdagen (normal salgsverdi). Det vil si den verdien som flere potensielle kjøpere er villige til å betale. Faktorer som har særlig betydning for markedsverdien er beliggenhet, standard på boligen (vedlikehold), antall rom, tomt og størrelse m.m.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ibsens gate 12 ,8657 MOSJØEN 96 m² 2018 3 sov	25-05-2023	3 350 000	**3 275 000**	2 747 500	6 022 500	**62 734**
2	Skjervgata 45 ,8656 MOSJØEN 85 m² 2019 3 sov	29-05-2024	2 250 000	**2 000 000**	2 951 040	4 951 040	**58 248**
3	Fearnleys gate 33 ,8657 MOSJØEN 100 m² 2012 3 sov	02-04-2024	6 000 000	**5 800 000**		5 800 000	**58 000**
4	Egedes gate 31 ,8656 MOSJØEN 86 m² 2016 2 sov	08-05-2022	2 950 000	**2 950 000**	1 863 000	4 813 000	**55 965**
5	Skjervgata 45 ,8656 MOSJØEN 85 m² 2019 3 sov	27-04-2024	2 500 000	**2 200 000**	2 128 320	4 328 320	**50 921**
6	Kapellvegen 1E ,8657 MOSJØEN 88 m² 2008 2 sov	29-06-2021	4 000 000	**4 270 000**		4 270 000	**48 523**
7	Skjervgata 35B ,8656 MOSJØEN 86 m² 2008 2 sov	18-03-2021	1 800 000	**2 100 000**	1 752 360	3 852 360	**44 795**

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 (pr. mnd. Kr) Beregnet avdrag på lån fra 30.03.2029 kr 4957,- (stopp på avdragsfrihet)	Kr.	320 412
Vedlikeholdskostnader er satt til kr. 50,- pr. kvm. BRA (avrundet)	Kr.	5 750
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**326 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 650 000
Tillegg for parkeringskjeller	Kr.		250 000
Tillegg for bod i parkeringskjeller	Kr.		80 000
Tillegg for elbilader.	Kr.		20 000
Tillegg for vannbåren varme.	Kr.		200 000
Tillegg for balkonger samlet	Kr.		150 000
Tilleggg for fellesareal (bruksrett til hybel)	Kr.		80 000
Tillegg for høy standard (heis, fjernvarme, oppvarmet parkerings kjeller m.m)	Kr.		400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	80 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**6 750 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**6 750 000**

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.		400 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	400 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**7 550 000**

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

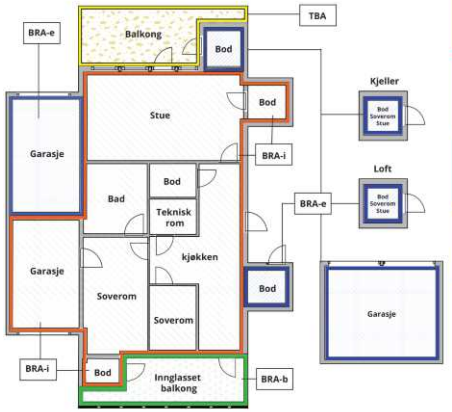
Hva er måleverdig areal?

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 boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

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 m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	115			115	21
Kjeller		4		4	
SUM	**115**	**4**			**21**
SUM BRA	**119**				

Romfordeling

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

Kommentar

Boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass
nummer 401 for en bil i felles parkeringskjeller. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri. Parkeringsplass i kjeller på ca. 13m²

For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Bod i kjeller merket 401

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	111	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2024	Stian Øyås Pedersen	Takstingeniør
	Marianne Fjellheim	41432049
18.9.2023	Stian Øyås Pedersen	Takstingeniør
	Marianne Fjellheim	41432049

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	2118		0	4157.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skjervgata 45

Hjemmelshaver
Skaugum Panorama Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0401/SKAUGUM PANORAMA BORETTSLAG	918500561	H0401	Helgeland BBL	Fjellheim Kenneth Egil, Fjellheim Marianne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
29	5 000	2 998 800	12 709 *31.12.2023*	4 498 200 *17.10.2024*

Årsregnskap

Regnskapsår	2022		Samlet aksjekapital:		160 000
Omløpsmidler:		500 954	Samlet innskuddskapital:		66 560 280
Kortsiktig gjeld (-)	-	486 836	Langsiktig gjeld (+):	+	96 210 420
Disponible midler:		14 118	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		162 770 700

Kommentar
Regnskap godkjent i generalforsamling 08.05.2023 Det er ikke innhentet regnskap for 2023.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Skaugum Panorama Borettslag ligger på byflata, ca. 500 m. øst for forretningssentrum i Mosjøen. Kort avstand til butikker, servicestasjon.

Adkomstvei

Avkjørsel fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Detaljregulering for Juststomta. Datert 31.05.2017.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, asfalt og beplantning, Felles parkering og boder i kjeller.

Tinglyste/andre forhold

I følge grunnboken ajour18.09.2023 er det ikke registrert noen servitutter på andel 29.

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett for medlemmer i Helgeland boligbyggerlag, og intern rett i borettslaget (Skaugum Panorama)

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP0002061312			

Kommentar

Fullverdi inkludert i felleskostnadene.

Skjervgata 45 , 8656 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 2118
1824 VEFSN

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	16.10.2024	Egenerklæring er elektronisk signert.	Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	07.09.2023		Fremvist	1	Nei
Vedtekter	09.01.2017	Sist endret på generalforsamling 26.05.2020.	Gjennomgått	9	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	27.09.2019		Innhentet	1	Nei
Forretningsfører for andel 29	17.10.2024		Gjennomgått	2	Nei
Generalforsamling	05.08.2023	Årstall mangler på generalforsamling	Gjennomgått	2	Nei
Risikovurdering fra (DLE) LINEA	18.09.2023		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	07.11.2017		Gjennomgått	10	Nei
Årsberetning/regnskap 2022	28.02.2023	Godkjent i generalforsamling 08.05.2023 Ikke innhentet regnskap for 2023	Gjennomgått	7	Nei
Grunnbokutskrift	29.10.2024	Ubekreftet utskrift	Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsplaner Juststomta	21.06.2017		Gjennomgått	5	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

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

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet

Skjervgata 45 , 8656 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 2118
1824 VEFSN

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

PERSONVERN
Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til eiendommen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Skjervgata 45,
8656 MOSJØEN

- Utfylt av: Marianne Fjellheim
- Utfylt dato: 16.10.2024 kl. 11:03
- Selger har bodd i boligen i løpet av det siste året
- Eiendommen ble overtatt i 2019

Utført arbeid

1. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja: Nybygg

Faglært arbeid utført av Entrepretor. Arbeidet ble ferdigstilt i 2019.

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja: Nybygg

Faglært arbeid utført av Sinus. Arbeidet ble ferdigstilt i 2019.

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja: Montert på vegg i parkeringskjeller

Faglært arbeid utført av Sinus. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

8. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

9. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

10. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Nei

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/boretslaget?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Nei

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

Nei

21. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

22. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

Offentlige og private forhold

23. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?

Nei

24. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Nei

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen/boligen?

Nei

26. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Nei

27. Vet du om sameiet/borettslaget/laget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Nei

30. Har eiendommen utleiedel?

Nei

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller om den ligger i et fareområde?

Nei

33. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Nei

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Nei

35. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Nei

---

36. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese om hva du kan forvente, gå til Fremtind.no/kontakt-oss

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 md. etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet.

Du behøver ikke sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Den informasjonen har allerede Fremtind.

VEDTEKTER

for **SKAUGUM PANORAMA BORETTSLAG** org nr 951 500 561

tilknyttet
Mosjøen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 09.01.2017, sist endret på generalforsamling 26.05.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-

(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) Stat, fylkeskommune, kommune, boligbyggelaglag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte, kan eie opp til tjue prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies etter 2-1 (3).

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. 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 karmer.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlem 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Resultatregnskap 2023 Skaugum Panorama Borettslag

	Note	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		5 829 165	3 690 569	5 455 038	6 978 400
Andre inntekter		47 268	33 500	0	0
Salgsinntekter		729	278	0	0
Sum inntekter		5 877 162	3 724 347	5 455 038	6 978 400
Driftskostnader					
Styrehonorar		41 000	39 000	40 000	41 000
Arbeidsgiveravgift		2 091	1 989	2 040	2 091
Forretningsførerhonorar		104 036	100 036	104 036	109 238
Andre forvaltningstjenester		22 384	6 663	6 500	7 500
Revisjonshonorar		6 071	5 783	6 072	6 376
Kontigent boligbyggelag		12 800	12 800	12 800	12 800
Andre tjenester		9 213	9 122	0	0
Vedlikehold	1	183 127	205 341	225 000	235 000
Snørydding/Plenklipping		24 561	20 243	20 000	35 000
Kabel-tv		191 615	191 616	192 000	192 000
Forsikring		92 193	86 319	92 190	96 984
Kommunale avgifter		475 894	457 261	249 386	283 548
Renovasjon		143 872	126 454	143 849	161 254
Festeavgifter		0	0	212 910	212 910
Energi, strøm		86 891	106 275	110 000	120 000
Renhold, fellesareal		4 228	25 132	0	0
Reise/kurskostnader		0	0	3 000	6 000
Andre driftsutgifter	2	41 340	72 118	30 000	35 000
Bank- og betalingsgebyr		5 131	4 047	5 000	5 500
Sum driftskostnader		1 446 446	1 470 198	1 454 783	1 562 201
Driftsresultat		4 430 716	2 254 149	4 000 255	5 416 199
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		978	0	0	0
Rentekostnad		4 590 252	2 435 304	3 969 507	5 391 964
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-4 589 274	-2 435 304	-3 969 507	-5 391 964
Årsresultat		-158 558	-181 156	30 748	24 235
Disponeringer					
Til annen egenkapital		-158 558	-181 156	30 748	24 235

Balanse 2023 Skaugum Panorama Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Byggninger	7	166 400 700	166 400 700
Sum anleggsmidler		166 400 700	166 400 700
Omløpsmidler			
Kundefordringer		45	12 832
Periodiserte kostnader		309 229	258 614
Bankinnskudd		188 981	227 508
Sum omløpsmidler		498 255	500 954
Sum eiendeler		166 898 955	166 901 654
Egenkapital og Gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital		160 000	160 000
Innskutt annen egenkapital		3 630 000	3 630 000
Annen egenkapital		-304 439	-145 882
Sum egenkapital	6	3 485 561	3 644 118
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån	3, 4	96 210 420	96 210 420
Borettsinnskudd	4, 5	66 560 280	66 560 280
Sum langsiktig gjeld		162 770 700	162 770 700
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		144 120	133 228
Påløpt renter		472 354	324 872
Forskuddsbet husleie		26 221	28 736
Sum kortsiktig gjeld		642 695	486 836
Sum egenkapital og gjeld		166 898 955	166 901 654
Pantstillelser	4	162 770 700	162 770 700

Sted:_____, dato:_____

Randi Sørdal Pedersen	Oddvar Sørfjell	Anfinn Bratteng
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Ivar Pedersen
Styremedlem

Jorunn Laila Bratteng
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 borettshaver 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	43 779	70 615	140 000	140 000
Service heis og vent.anlegg	117 722	110 727	60 000	70 000
Vaktmestertjenester	21 625	24 000	25 000	25 000
Sum	183 127	205 341	225 000	235 000

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

Note 2 - Diverse Driftsutgifter

	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Generalforsamling/styremøter	2 005	511	0	0
Brannalarm/heisalarm/årskontroll brann	22 476	21 575	0	0
Uteområder	10 055	34 436	15 000	20 000
Andre kostnader	6 805	15 596	15 000	15 000
Sum	41 340	72 118	30 000	35 000

Note 3 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12137779852
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.60 %
Beregnet innfridd:	03.06.2058
Opprinnelig lånebeløp:	99 840 420
Lånesaldo 01.01:	96 210 420
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	96 210 420
Saldo 5 år frem i tid:	96 210 420
Andelssaldo 01.01:	3 630 000
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	3 630 000
Sum pantegjeld for lån:	99 840 420

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137779852	1	4 498 200	4 498 200
	2	4 069 800	8 139 600
	1	3 998 400	3 998 400
	1	3 695 800	3 695 800
	1	3 471 300	3 471 300
	1	3 410 400	3 410 400
	1	3 348 900	3 348 900
	1	3 285 120	3 285 120
	1	3 229 440	3 229 440
	1	3 201 600	3 201 600
	1	3 045 000	3 045 000
	2	3 036 000	6 072 000
	10	2 951 040	29 510 400
	1	2 760 000	2 760 000
	1	2 672 640	2 672 640
	1	2 544 480	2 544 480
	1	2 342 700	2 342 700
	1	2 301 600	2 301 600
	1	2 219 400	2 219 400
	1	2 128 320	2 128 320
	1	335 120	335 120

Note 4 - Pantsillelser

		Regnskap 2023	Regnskap 2022
Pantelån 1213.77.79852		96 210 420	96 210 420
Borettsinnskudd		66 560 280	66 560 280
Sum	5	162 770 700	162 770 700

Note 5 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Borettsinnskudd	66 560 280	66 560 280
Sum	66 560 280	66 560 280

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Andelskapital	160 000	160 000
Egenkapital fra IN	3 630 000	3 630 000
Annen egenkapital/udekket tap pr 1.1	-145 882	35 274
Årets resultat	-158 558	-181 156
Sum egenkapital pr 31.12	3 485 561	3 644 118

Note 7 - Byggninger

	2023	2022
Bygninger	166 400 700	166 400 700
Sum	166 400 700	166 400 700

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	14 118	195 274
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskapet)	-159 180	-181 156
Avdrag langsiktig lån	0	-600 000
B. Årets endring disponible midler	-158 558	-781 156
C. Disponible midler	-144 439	14 118
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	498 255	500 954
Kortsiktig gjeld	-642 695	-486 836
Disponible midler	-144 439	14 118

Note 8 - Individuell nedbetaling av fellesgjeld - IN

IN-lån (individuell nedbetaling) : Borettslaget har en ordning som innebærer at den enkelte andelseier har mulighet til å foreta nedbetaling på sinandel av lagets fellesgjeld.
Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidig husleie. Andelseiersom har foretatt slik nedbetaling har pantesikkerhet for sin innbetaling med sideordnet prioritet med borettslagets pantelån.

Resultat og balanse med noter for Skaugum Panorama Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skaugum Panorama Borettslag

Styreleder	Randi Sørdal Pedersen (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Ivar Pedersen (sign.)	22.02.2024
Styremedlem	Oddvar Sørfjell (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Jorunn Laila Bratteng (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Anfinn Bratteng (sign.)	26.02.2024

For Mosjøen og Omegn BBL

	Tone Lise Brubakk (sign.)	28.02.2024

PROTOKOLL FRA GENERALFORSAMLING.

Borettslag: Skaugum Panorama
Tidspunkt: 11.04.2024, kl 18:00

Sted: MBBL, Mathias Bruns gate 3, Mosjøen

Det møtte 16 beboere med til sammen 14 stemmer.

I tillegg møtte Trond-Arne Lund fra MBBL.

Sak 1, **Konstituering.**

a. **Randi Sørdal Pedersen** ble enstemmig valgt til møteleder.
b. **Trond-Arne Lund** ble enstemmig valgt til sekretær.
c. Innkalling og saksliste ble **enstemmig godkjent**.
d. **Randi Sørdal Pedersen** og **Ella-Britt Nerdal** ble enstemmig valgt til å underskrive protokollen.

Sak 2, **Årsregnskap 2023.**

Møteleder gikk gjennom regnskapet for 2023 og forklarte noen avvik i resultatregnskapet.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble enstemmig godkjent.

Sak 3, **Årsrapport**

Styrets årsrapport ble presentert av møteleder.

Vedtak:
Årsrapporten enstemmig godkjent

Sak 4, **Innkomne saker.**

Ingen saker innkommet.

Sak 5, **Godtgjørelse til styret.**

Generalforsamlingen diskuterte godtgjørelsen til styret for foregående år. Forslag om videreføring av dagens ordning.

Vedtak:
Følgende godtgjørelse ble enstemmig godkjent:
Styreleder **kr 25 000,-**
Styremedlemmer **kr 500,- pr møte.**

Sak 6, **Valg av delegat til HELBOs generalforsamling.**

Vedtak:
Følgende ble valgt som borettslagets representant til HELBOs generalforsamling:
Randi S Pedersen med personlig vara Ivar Pedersen

Sak 7, **Valg av tillitspersoner.**
Følgende er på valg:

Styreleder	Randi S Pedersen
Styremedlem	Oddvar Sørfjell
Styremedlem	Jorun Bratteng

Vedtak:
Styret i Skaugum Panorama Borettslag består etter valget, som var enstemmig, av følgende:

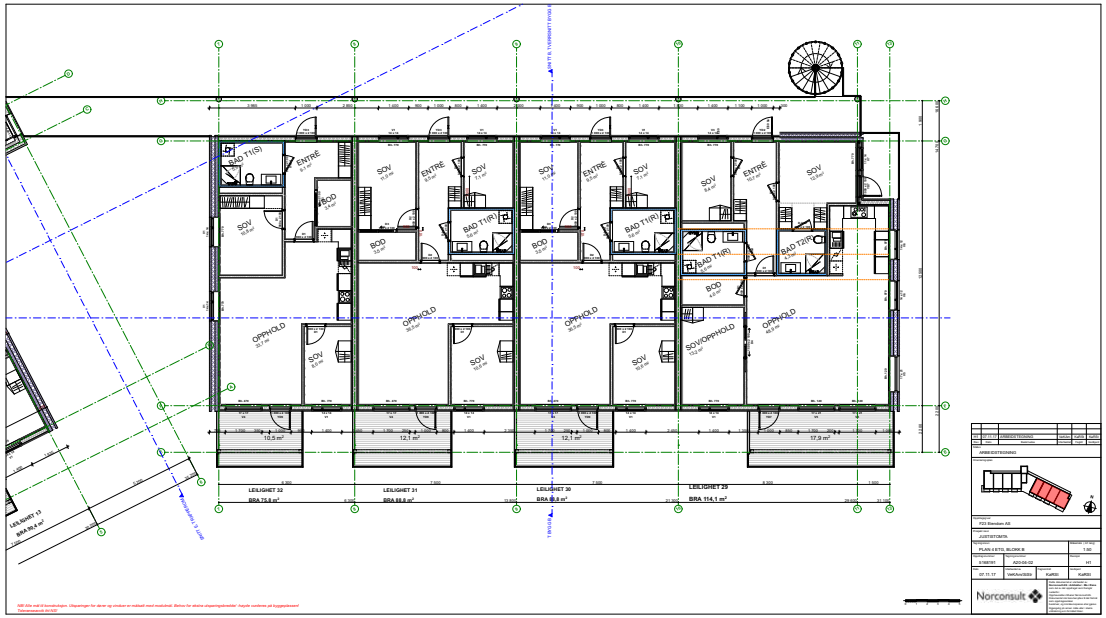
Verv	Navn	Periode
Styreleder	**Randi S Pedersen**	**2024-2025**
Styremedlem	**Arnfinn Bratteng**	**2023-2025**
Styremedlem	**Ivar Pedersen**	**2023-2025**
Styremedlem	**Oddvar Sørfjell**	**2024-2026**
Styremedlem	**Jorun Bratteng**	**2024-2026**

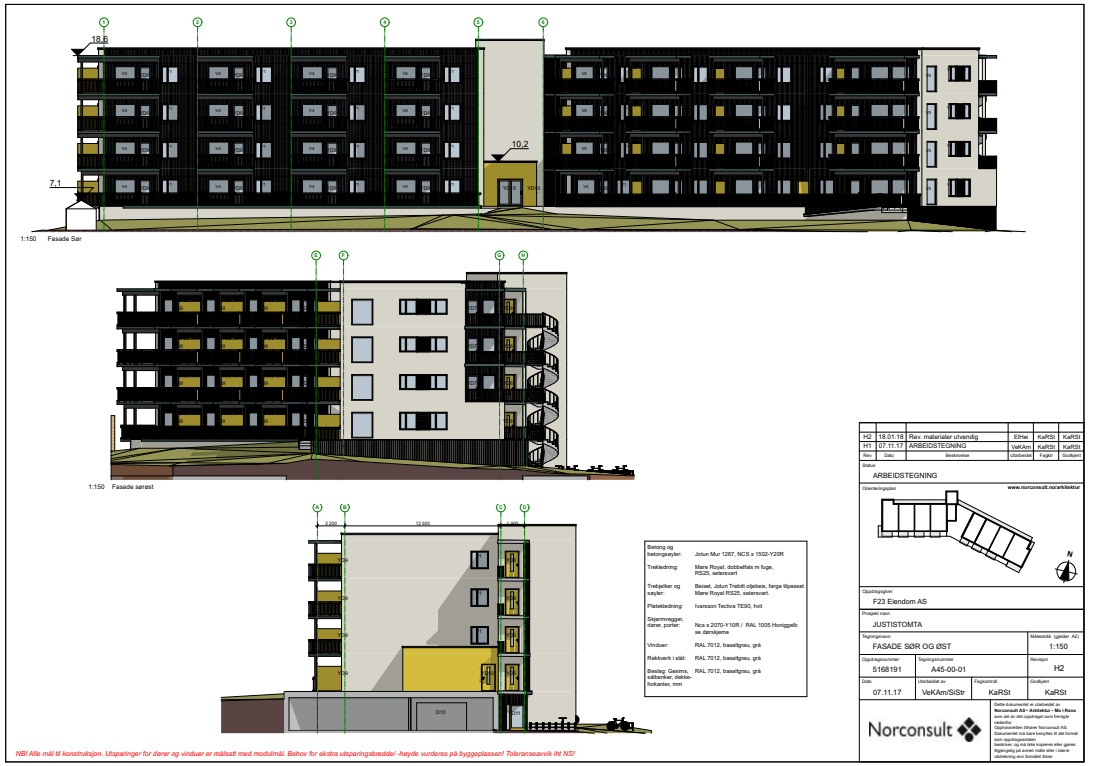
Randi S Pedersen

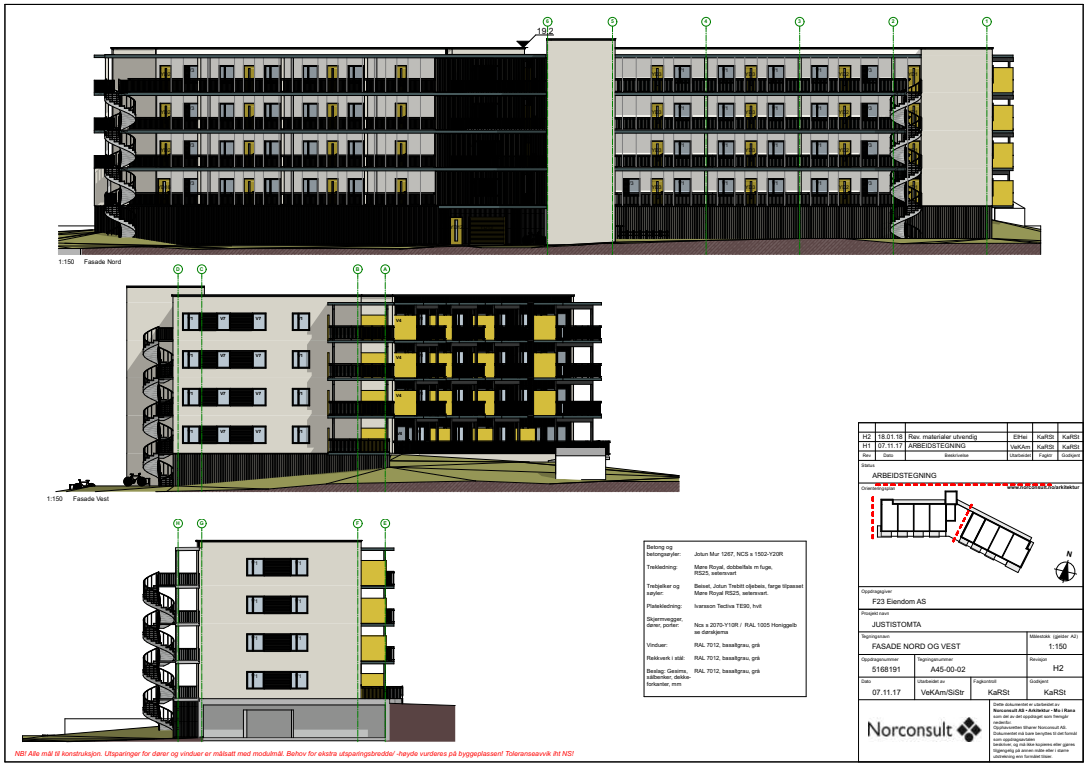
Randi S Pedersen

Ella-Britt Nerdal

Ella-Britt Nerdal


LEILIGHET 32
BRA 73.8 m²
LEILIGHET 31
BRA 68.6 m²
LEILIGHET 30
BRA 68.8 m²
LEILIGHET 29
BRA 114.1 m²
LEILIGHET 33
BRA 69.2 m²
ENTRE
SOV
OPPHOLD
BAD T1(S)
BAD T1(R)
BAD T2(R)
BOD
SOV/OPPHOLD
10.5 m²
12.1 m²
12.1 m²
17.9 m²
Norconsult


18,6
10,2
7,1
1:150 Fasade Sør
1:150 Fasade sørøst
Betong og betongsøyler: Jotun Mur 1267, NCS s 1502-Y20R
Trekledning: Mørs Royal, dobbeltfals m fuge, RS25, selersvart
Trebjelker og søyler: Beiset, Jotun Trebitt oljebeis, farge tilpasset Mørs Royal RS25, selersvart.
Platekledning: Ivarsson Tectiva TE90, holt
Skjermvegger, dører, porter: Ncs s 2070-Y10R / RAL 1005 Honiggelb se dørskjema
Vinduer: RAL 7012, basalt/grau, grå
Rekkverk i stål: RAL 7012, basalt/grau, grå
Beslag: Gesims, sålbenker, dekke-forkanter: mm RAL 7012, basalt/grau, grå
NB! Alle mål til konstruksjon. Utsparinger for dører og vinduer er målsatt med modulmål. Behov for ekstra utsparingsbredde/ -høyde vurderes på byggeplassen! Toleranseavvik iht NS!
H2 18.01.18 Rev. materialer utvendig ElHei KaRSt KaRSt
H1 07.11.17 ARBEIDSTEGNING VeKAm KaRSt KaRSt
ARBEIDSTEGNING
www.norconsult.no/arkitektur
F23 Eiendom AS
JUSTISTOMTA
FASADE SØR OG ØST
1:150
A45-00-01
H2
07.11.17
VeKAm/SiStr
KaRSt
KaRSt
Norconsult



VEFSN KOMMUNE
- et steg foran

EntrepreTor as
Lensegata 28

8656 MOSJØEN

Dato: 27.09.2019
Saksb: Irene Gustafsson
Tlf: 75 10 10 00
Saknr: 17/2217-34
Deres ref.:

Ferdigattest etter plan- og bygningslovens § 21-10

Gjelder	**: §20-1a. Nybygg/Store boligbygg**
Byggested	**: Skjervgata 45, Gnr.: 103/2118**
Tiltakshaver/Byggherre	**: F23 Eiendom AS**
Ansvarlig søker	**: EntrepreTor as**
Søknad mottatt	**: 17.01.2019**

Det gis herved ferdigattest for boligblokk, med uteområder, etter plan –og bygningslovens § 21-10.

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

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

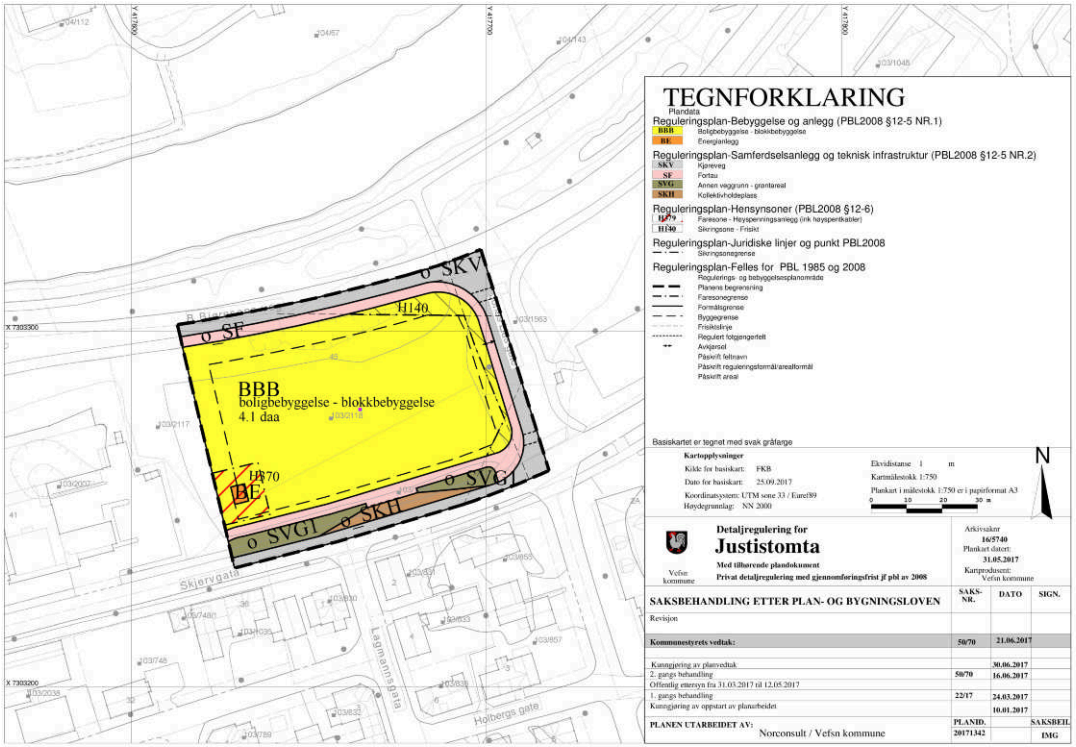
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Med vennlig hilsen

Irene Gustafsson
saksbehandler byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

post@vefsn.kommune.no
www.vefsn.kommune.no
Postboks 560
8651 Mosjøen
Telefon: 75 10 10 00



Vefsn kommune

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for

Justistomta



Planident	**20171342**
Planbeskrivelse, dato	**25.09.2017**
Reguleringsbestemmelser, dato	**25.09.17**
Plankart, dato	**25.09.2017**
Arkivsaknr.	**16/5740**
Plan vedtatt, dato	**21.06.2017**

Vefsn kommune, postboks 560, 8651 MOSJØEN
e-post: post@vefsn.kommune.no

§ 1 – FORMÅLET MED PLANEN

Planen skal legge til rette for etablering av boligbygg på gnr/bnr 103/2118, Justistomta. Området er en del av inngangsporten til Mosjøen sentrum fra nord, og bygningsarkitektur med tilhørende utearealer skal gi et visuelt sammenhengende og positivt inntrykk.

§ 2 – AVGRENSNING OG FORMÅL

Innenfor plangrensene gjelder følgende planformål og hensynssoner:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 nr. 1)
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB)
- Energianlegg – nettstasjon (BE)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 2)
- Kjøreveg (o_SKV)
- Fortau (o_SF)
- Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG
- Kollektivholdeplass (o_SKH)

HENSYNSSONER (PBL 12-6):
- Sikringssone – frisikt (H140)
- Faresone – høyspentanlegg (H370)

§ 3 – FELLESBESTEMMELSER

3.1.1 Hvis det under arbeid i marken kommer fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes til berørt kulturminne-myndighet omgående, jf. lov om kulturminner § 8 annet ledd.

3.1.2 Ved graving/tiltak som medfører kontakt med avfall/forurenset masse, må dette leveres til godkjent mottak.

3.1.3 Utomhusplan skal være i hensiktsmessig målestokk som viser
- bebyggelsens plassering
- areal for uteopphold/lek
- gang- og kjøremønster
- parkering (bil, sykkel og evt. andre transportmidler)
- snumulighet for bil på egen tomt og siktlinjer i avkjørsel
- forming av terrenget og eventuelle forstøtningsmurer
- innsådd/beplantet areal og areal med fast dekke/grus
- plassering og utforming av avfallsanlegg
- areal for snølagring

For mindre byggetiltak kan en lavere detaljeringsgrad vurderes.

3.1.4. Støyfaglige utredninger for Juststomta skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis. Nødvendige tiltak skal være utført før det gis brukstillatelse. Dersom støyreduserende tiltak innebærer konstruksjoner som er søknadspliktige, skal disse nabovarsles.

3.1.5. Snøopplag skal ikke være til hinder for rømningsveger. Brannkummer skal ikke tildekkes.

§ 4 – BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 nr. 1)

4.1 - Bolig-blokkbebyggelse (BBB)

4.1.1 Områder merket BBB kan brukes til bolig.

4.1.2 Maks utnyttelsesgrad er 40% BYA. Grad av utnytting regnes etter statens veileder H-2300.

4.1.3 Maksimal tillatt byggehøyde er kote 20. Gesimshøyde under 9 meter tillates ikke.

4.1.4 Det tillates flate tak.

4.1.5 Nybygg skal tilpasses omkringliggende offentlige bygninger, slik at området får et helhetlig preg. Bebyggelsen skal være et positivt bidrag til Mosjøens identitet som trehusby. Det skal benyttes tre som fasademateriale.

4.1.6 Bebyggelsens utforming og plassering skal være bevisst, og skal begrunnes. Det skal fremgå av byggesøknaden hvorfor utforming og plassering er riktig. Prosjektering skal utføres av foretak som har arkitektfaglig kompetanse, tiltaksklasse 3.

4.1.7 Prosjektets virkning i gatebildet skal dokumenteres. Til dette kreves som minimum fullstendig fasadeoppriss der nabobygninger er tatt med – evt. også perspektiv, fotomontasje, modell eller lignende. Perspektivskisser erstatter ikke fasadeoppriss.

4.1.8 Laveste kotehøyde for gulv i 1. etg. er 3,5 meter. Ved søknad om tiltak under 3,5 m må det dokumenteres at sikkerhet for det aktuelle tiltak i hht flomsonekart for Mosjøen er ivaretatt. Dette gjelder spesielt ved bygging av kjeller.

4.1.9 Alle boenheter skal ha et støynivå mindre enn Lden 55 dB på uteplass. Alle boenheter skal ha tilgang til uteplass med støynivå Lden $\leq$ 55 dB. Det bør tilstrebes at flest mulig støyfølsomme rom per boenhet vender mot stille side med Lden $\leq$ 55 dB. Som et minimum skal opphold/stue og minst ett soverom per boenhet vende mot stille side.

4.1.10 Det skal gjennomføres tiltak for å sikre at løsmasser på tomta ikke inneholder forurensede masser. Dette skal utføres enten ved masseutskifting ned til 80 cm i de områder der det ikke anlegges harde flater eller oppfylling med minimum 80 cm dokumenterte rene masser.

4.1.11 I alle nybygg skal det legges inn fjernvarme.

4.1.12 Avfallsrom skal være integrert i bygningsmassen eller plasseres nedgravd eller i egnet bygg på tomta, i henhold til SHMILs retningslinjer. Utendørs avfallscontainere uten innbygging eller skjerming tillates ikke.

4.1.13 Maksimal tillatt bredde på avkjørsel er 6 m. Avkjørsel skal møte veien i tilnærmet 90° vinkel. Stigning/helning på avkjørselen må ikke starte før den har krysset regulert tomtegrense. Det skal være mulig å snu på tomta.

4.1.14 Det skal være 1 parkeringsplass i garasje pr boenhet og 0,2 gjesteparkeringsplasser pr boenhet. 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede. Det skal være 2 sykkelplasser pr boenhet, hvorav 1 kan være i bod.

4.1.15 Minste uteoppholdsareal (MUA) for boliger er 25 m2 per boenhet. Inntil 15 m2 av uteoppholdsarealet pr boenhet kan være på privat altan eller felles terrasse forutsatt at lekearealer er ivaretatt på annen måte.

4.1.16 Lekearealer skal opparbeides i henhold til enhver tids gjeldende forskrift eller bestemmelser for lekearealer i Vefsn kommune.

4.1.17 Rekkefølgebestemmelser:

1. Ved søknad om ramme skal det foreligge et geoteknisk notat som godtgjør hvordan lokalstabiliteten er ivaretatt.
2. Gangbru over Skjerva skal stå ferdig før det gis brukstillatelse på første byggetiltak i planområdet.
3. Opphøyd gangfelt skal være på plass over B. Bjørnsons veg, hensiktsmessig plassert i hht bro over Skjerva, før det gis brukstillatelse på første byggetiltak i planområdet.
4. Den ubebygde del av tomta skal være opparbeidet med lekeplass, uteoppholdsarealer, parkeringsplasser, gang- og kjøresoner før det gis ferdigattest, dog senest ett år etter at det er gitt tillatelse til å ta i bruk bygning på eiendommen. Beplantning mot offentlig veg skal gjøres i samråd med parkavdelingen i Vefsn kommune.

4.2 - Energianlegg-nettstasjon (BE)

4.2.1 Områder merket BE kan bebygges med nettstasjon. BYA maks 10 m2. Nettstasjon skal ha maksimal byggehøyde til kote 7,5. Utforming av nettstasjon skal harmonere med omkringliggende bebyggelse i farger og materialvalg.

§ 5 – SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 2)

5.1 Fellesbestemmelse
Samferdselsanlegg mot Skjervgata (o_SVG1, o_SGS, o_SKH) skal gis en parkmessig opparbeiding inntil etablering av planlagte tiltak blir aktuelt.

5.2 - Offentlig Kjøreveg (o_SKV)
O_SKV er offentlig veg som danner kvartalet i planen.

5.3 - Offentlig Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG 1)
Arealene skal opparbeides med beplantning og trær.

5.4 - Offentlig Gang- og sykkelveg (o_SGS):
Gang- og sykkelveg skal opparbeides som vist på plankartet med bredde på minst 2.5 m. Der annet ikke er vist tillates det mindre tiltak for å skille gang- og sykkelsti fra tilgrensende arealer. Omtalte tiltak skal ha permanent karakter og god estetisk utforming. Dette for å motvirke feilparkering eller kjøring i arealer avsatt til myke trafikanter.

5.5 - Offentlig kollektivholdeplass (o_SKH)
Dette området skal fungere som busslomme.

§ 6 – HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

6.1 - Sikringssone (H140)
Sikringssone, frisikt. Her tillates ikke plassert gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0.5 m over vegens nivå.

6.2 - Faresone (H370)
Faresone, høyspentanlegg. Her tillates ikke etablert bebyggelse med unntak av nettstasjon.

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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



"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 15230125 / Jan Øyvind Westby, tlf. 907 11 659
Skjervgata 45, 8656 Mosjøen.
Andelsnr. 29 i Skaugum Panorama Borettslag, org.nr. 918500561, VEFSN kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HJELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 5 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 15230125
Salgsoppgaven er sist oppdatert 03.01.2025

EiendomsMegler 1

Jan Øyvind Westby
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

907 11 659
jan.westby@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mosjøen
Strandgata 31-33, 8656 Mosjøen

eiendomsmegler1.no