



aktiv.

Vefsnvegen 5, 8656 MOSJØEN

**3-roms andelsleilighet med
garasje i attraktivt og sentralt
område i Mosjøen, nær skoler og
servicetilbud.**



Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder

Rita Aanes

Mobil 977 57 155

E-post rita.aanes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Helgeland

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 266 797,-
Omkostn.: Kr 8 583,-
Total ink omk.: Kr 3 175 380,-
Felleskostn.: Kr 13 605,-
Selger: Brita Helene Herring

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 79/99 kvm
Tomtstr.: 5652.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 103, bnr. 1534
Snr. 2
Andelsnr.: 5
Oppdragsnr.: 1801250111

3-roms andelsleilighet med garasje i attraktivt og sentralt område i Mosjøen.

Velkommen til denne flotte 3-roms andelsleiligheten i Mosjøen sentrum! Leiligheten ligger i et attraktivt område med kort avstand til skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Her får du en praktisk hverdag med alt du trenger i gåavstand. Boligblokken har et fint felles uteområde midt i bygningens 2.etg.

Leiligheten ligger i 2. etasje og har et bruksareal på 82 m². Bygget i 2006, den har en normal standard med enkelte oppgraderinger som kan påregnes. Planløsningen inkluderer entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom og to soverom. Fra stuen er det utgang til en 9 m² stor terrasse. Det følger med en bod og garasjeplass, som gir ekstra lagringsmuligheter og trygg parkering.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	33
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	65
Boligopplysninger pr. 15.01.2026	70
Boligopplysninger pr. 15.12.2025	71
Husordensregler	73
Vedtekter	75
Innkalling til generalforsamling 2025	82
Regnskap 2024 og budsjett 2025	86
Balanse	87
Noter til regnskapet 2024	89
Protokoll fra ordinær generalforsamling 2025	98
Plantegning plan 3	102
Plantegning plan 2	103
Ferdigattest Påbygg/boligblokk	111
Energiattest	112
Nabolagsprofil	116
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 79 m²

BRA - e: 20 m²

BRA totalt: 99 m²

TBA: 9 m²

3-roms andelsleilighet

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 79 m² Entré, gang, bod, bad/vaskerom, stue, kjøkken og 2 soverom Bod

BRA-e: 3 m² Bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje i rekke

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 m² Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5652.2 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt med asfaltert innkjørsel og gårdsplass.

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Byflata i Mosjøen, et attraktivt område for personer i alle aldre.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere busslinjer fra Meieriet, som ligger kun 2 minutters gange unna. Mosjøen stasjon er 19 minutter unna, og Mosjøen lufthavn Kjærstad kan nås på 6 minutter med bil.

For familier er det flere skoler i nærheten, inkludert Mosjøen skole, som ligger 7 minutters gange unna, og Mosjøen videregående skole, som er 9 minutter unna. Det finnes også flere barnehager innen kort avstand, som Nyrud barnehage og Tiøringen barnehage, begge 7 minutters gange fra eiendommen.

Dagligvarehandelen er praktisk med Coop Extra Mosjøen kun 3 minutters gange unna, og Rema 1000 Nyrud 9 minutter unna. For fritidsaktiviteter er det flere sportstilbud i nærheten, inkludert Mosjøen skole med aktivitetshall.

Mosjøen sentrum er et attraktivt sted for både bolig- og næringsformål, med en praktisk hverdag nær bymessige funksjoner og rekreasjonsområder.

Adkomst

Eiendommen Vefsnvegen 5 har adkomst via offentlig vei.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende blokkbebyggelse/ næringseiendommer, samt småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Nyrud barnehage - 7 min gange

Tiøringen barnehage - 7 min gange

Kippermoen friluftsbarnhage - 12 min gange

Skoler

Mosjøen skole (1-7 kl.) - 7 min gange

Olderskog skole (1-7 kl.) - 17 min gange

Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) - 19 min gange

Sport og trening

Mosjøen skole - 7 min gange

Aktivitetshall, ballspill, basket

0.6 km

Feel24 Mosjøen - 3 min gange

Vefsn skole og treningssenter - 3 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Mosjøen skole

Bygningssakkyndig

Marius Høgås

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Inngangsdør til leilighet: Malt isolert dør av tre med 3-lags sideglassfelt.

Terrassedør: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse på ca. 9 m² med malt rekkverk, rekkverket er kledd med fasadeplater og pleksiglass. Adkomst via dør fra stuen.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke.

GARASJE

Enkel beskrivelse:

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer av betong.

Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med asfaltshingel.

TG2**Dører**

Det er påvist andre avvik.: Hovedinngangsdøren har noe hakk og bruksmerker på innsiden.

Konsekvens/tiltak: Hakk og bruksmerker bør utbedres for å opprettholde dørens funksjon og estetikk, samt for å forhindre ytterligere slitasje eller skade.

Overflater

Det er påvist andre avvik.: Enkelte overflater har noe bruksmerker/slitasje og spor etter monterte bilder etc.

Konsekvens/tiltak: Overflater med bruksmerker og slitasje bør overflatebehandles for å opprettholde estetisk standard.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert levetid og økt behov for vedlikehold på sikt.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt avvik i leiligheten (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 12 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 21 mm.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Avvikene har ingen umiddelbare konsekvenser utover skjevheter som kan påvirke møblering og innredning.

Radon

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

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende radonsperre og målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner i inneluften.

Innvendige dører

Det er påvist andre avvik:. Flere av dørene/dørkarmer har bruksmerker etter rullestol.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utbedring eller overflatebehandling av dører og dørkarmer med bruksmerker etter rullestol, for å opprettholde estetisk standard.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert visuell kvalitet og økt slitasje over tid.

2. etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er sprekker/manglende vedheft i elastisk fuge rundt sluket.

Konsekvens/tiltak: Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Fugene rundt sluket bør utbedres for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.

Sprekker i fugene kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulvet.

Det anbefales å kontakte fagperson for vurdering og utbedring.

2. etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er sprekk i fugen

rundt avløpsrøret under servant.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt for å avklare utførelsens kvalitet og type.

Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, og det må påregnes at både sluk og membran/tettesjikt må skiftes ut på sikt for å unngå risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Spekk i fugen rundt avløpsrøret under servant bør utbedres snarest for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og utbedring er økt risiko for skjulte skader og redusert levetid på våtrommet.

2. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist andre avvik: Det er skader/bungler i fronten på oppvaskmaskinen.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes reparasjon eller utskifting av fronten på oppvaskmaskinen for å opprettholde estetisk standard og forhindre ytterligere skader. Skadene kan medføre redusert levetid og funksjonalitet, samt påvirke kjøkkenets helhetsinntrykk.

Varmepumpe

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. For å sikre varmepumpens levetid og optimal funksjon anbefales det å utføre service hvert 2. til 3. år.

Manglende service kan føre til redusert effektivitet, økte energikostnader og forkortet levetid på anlegget.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget.

En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet. Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.

Generell kommentar: NB:

Ved kjøp/salg anbefaler DLE kontroll av installasjon utført av installatørforetak. (NEK 405 El kontroll i bolig).

TG3

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er råteskader i rekkverket.

Konsekvens/tiltak: Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Råteskadet rekkverk bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for svekket stabilitet og sikkerhet.

Konsekvensen av å ikke utbedre råteskadene er økt fare for ytterligere skadeutvikling, samt redusert sikkerhet for brukerne.

Eier opplyser om at råteskaden vil bli utbedret av borettslaget.

2. etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist sprekker i fliser. Det er sprekk i fuger og fliser i dusjsone.

Det er merker etter tidligere monterte dusjvegger.

Konsekvens/tiltak: Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Fuger og fliser med sprekker i dusjsone bør utbedres for å hindre vanninntrenging i underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

Merker etter tidligere monterte dusjvegger har ingen direkte konsekvens, men kan utbedres av estetiske hensyn.

TGIU

2. etasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (naboleilighet, kjøkkeninnredning og stort klesskap på soverom). Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det ble fuktmålt i tilgjengelig inspeksjonsluke mot våtrommet.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier 8,9 vekt%. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket overstige 15%.

Det ble også utført fuktsøk i dusjsone, og det vises noe indikasjon på fuktighet i dusjsone.

Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til indikasjon på fukt i dusjsone, da manglende mulighet for hulltaking medfører usikkerhet om tilstanden i tilliggende konstruksjoner. Risikoen er at eventuelle skjulte fuktskader ikke oppdages,

noe som kan føre til redusert levetid og økte utbedringskostnader på sikt.

Verditakst

Kr 1 900 000

Sammendrag selgers egenerklæring

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Innhold

BRA-i 79 kvm: Entré, gang, bod, bad/vaskerom, stue, kjøkken og 2 soverom

BRA-e 3 kvm: Bod

TBA 9 kvm: Terasse og balkongareal

Garasje i rekke:

BRA-e 17 kvm: Garasje

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, laminerte profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er videre utstyrt med belysning under overskap og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er integrert oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Bad/vaskerom i 2. etasje fra byggeår med fliser på gulv og vegger, og malt tak. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Toalettet vil bli skiftet ut med et brukt toalett før salg.

Innvendige overflater

Gulv: Fliser, parkett og laminat.

Vegger: Malte plater og tapet.

Himling: Malte slette overflater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannledninger av plast (rør i rør). Hovedstoppekran er plassert i rørskap på bad.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

- Varmepumpe: Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi Electric fra 2018, plassert på kjøkken/stue.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso fra 2023, plassert på bad.
- Elektrisk anlegg: El-skap med automatsikringer plassert i bod.
- Branntekniske forhold: Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsutstyr.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2023:

- Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso fra 2023 plassert på bad.

2018:

- Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi Electric fra 2018 på kjøkken/stue.

TV/Internett/Bredbånd

Kabeltv og internett

Parkering

Boligen har uspesifisert parkering, samt en garasje i rekke.

Solforhold

Leiligheten har gode solforhold

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP0000568674

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Luft-til-luft varmepumpe og elektrisitet.

Badet har elektriske varmekabler.

Energikarakter

C

Energifarge

Lys grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 900 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 715 832

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 863 329

Formuesverdi sekundær år

2024

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 13 605 kr i måneden
- Avdrag: 1 963 kr i måneden
- Fellesutgift: 5 191 kr i måneden
- Renter: 5 306 kr i måneden
- Kabeltv og internett: 545 kr i måneden
- Strøm Øyfjellet BRL: 600 kr i måneden
- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 13 605

Andel Fellesgjeld

Kr 1 266 797

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

15.01.2026

Avdrag Fellesgjeld

Kr 1 963

Rentekost. fellesgjeld

Kr 5306

Andel fellesformue

Kr 53 529

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Øyfjellet borettsalg

Organisasjonsnummer

990600732

Andelsnummer

5

Om borettslaget

Øyfjellet Borettslag i Vefsn kommune består av 22 leiligheter. Selskapets organisasjonsnummer er 990 600 732. Forretningsfører er Helgeland Boligbyggelag.

Det er heis i bygget.

Vedtatte saker:

- Ingen innkomne saker.
- Valgt til styremedlem for 2 år: Anita Lilleholt, Knut Forsjord.
- Valgt til varamedlem for 1 år: Arve Jakobsen, Torstein Utgard, Evelyn Rolfsen.
- Valgt til valgkomite for 1 år: Mariann Bjørnå Steen, Solveig Ammon.
- Følgende ble valgt som borettslagets representant til Helbo's generalforsamling: Styreleder Morten Røsdal, Styremedlem (vara) Knut Forsjord.
- På bakgrunn av pris velger generalforsamlingen at den leverandøren med lavest pris velges, dvs Helgeland Revisjon.

Pågående saker:

- Styret har i perioden utført ordinært styrearbeid.
- Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.
- Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 12300119199, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 15-12-2025: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 54

Saldo per 15-12-2025: kr 27437232

Andel av saldo: kr 1278056

(siste termin 30-06-2052)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Sikring mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes
Sikringsordning AS org.nr. 998102391 fra 01.01.2013.

Forkjøpsrett

Avklaring av forkjøpsrett og godkjenning fra borettslagets styre skjer i etterkant av salget. Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har 5 virkedagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at boligbyggelaget har mottatt melding om salget fra oppdragsansvarlig.

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

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.

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

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

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (476 008,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (538 969,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Valg av revisor

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det skal søkes (på eget skjema) til styret i borettslaget i hvert tilfelle.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for 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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Helgeland Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 103, bruksnummer 1534, seksjonsnummer 2 i Vefsn kommune. Andelsnr. 5 i Øyfjellet borettslag med orgnr. 990600732

Ferdigattest/brukstillatelse

Påbygg/Boligblokk på 4 etasjer

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.09.2009.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig/forretning/kontor

Følger reguleringsplan Mosjøen sentrum søndre del (plan-ID 20101310), som er en endelig vedtatt arealplan. Eiendommen er regulert til kombinert formål for bolig/forretning/kontor. Planen inkluderer bestemmelser om felles parkeringsplass (FP1) og felles avkjørsel (FA1) som berører eiendommen.. 21.06.2006

Det eksisterer ingen planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen.

Det er registrert en igangsettingstillatelse for et tilbygg på eiendommen, med bygningsnummer 187 944 791 og tiltakshaver FG-PROSJEKT AS, datert 03.04.2025.

Eiendommen berøres av en frisiktsone ved veg, som beskrevet i reguleringsplanens § 8 b. Innenfor denne sonen skal det ikke være vegetasjon eller annen innretning høyere enn 0,5 meter.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 900 000 (Prisantydning)

1 266 798 (Andel av fellesgjeld)

3 166 798 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 493 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

8 583 (Omkostninger totalt)

17 483 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 283 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 175 381 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 184 281 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 187 081 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 8 583

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og

Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris på meglerhonorar kr. 49.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 250 Betalingsutsettelse

1 591 Kommunale opplysninger

15 900 Markedspakke

5 500 Oppgjørsvederlag

2 750 Søk eiendomsregister, AML-gebyr og elektronisk signering

8 900 Tilretteleggingsgebyr

1 500 Visninger per stk.

5 995 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

5 465 Utlegg bilder, plantegning og 1 bilde av stue med digital møblering

3 745 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

10 000 Utlegg takst/tilstandsrapport

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 66 431

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Rita Aanes

Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder

rita.aanes@aktiv.no

Tlf: 977 57 155

Ansvarlig megler bistås av

Rita Aanes

Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder

rita.aanes@aktiv.no

Tlf: 977 57 155

Oppdragstaker

Solvang & Aanes AS, organisasjonsnummer 911838516
Strandgata 12-16, 8656 Mosjøen

Salgsoppgavedato

16.01.2026



Bildet har digital møblering.
Store vinduer gir godt utsyn mot nærliggende natur fra stuen.



Leiligheten har enkel adkomst via offentlig vei og ligger i et etablert boligområde.



Åpen løsning mellom kjøkken og stue gir fleksible innredningsmuligheter.



Parkettgulvet gir en varm og innbydende følelse i oppholdsrommet.



Balkong med malt rekkverk kledd med fasadeplater og plexiglass, har utsikt mot Øyfjellet og Vefsna.



Stuen har adkomst til balkongen



Laminatgulvet i kjøkkenområdet gir en robust og lettstelt overflate.



Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin og har laminert benkeplate.



Kjøkkenventilator med avtrekk sikrer effektiv luftgjennomstrømning.



Flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler gir et funksjonelt bad.



Badet har mekanisk avtrekk og innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.



Soverom nr, 1



Soverom nr. 2



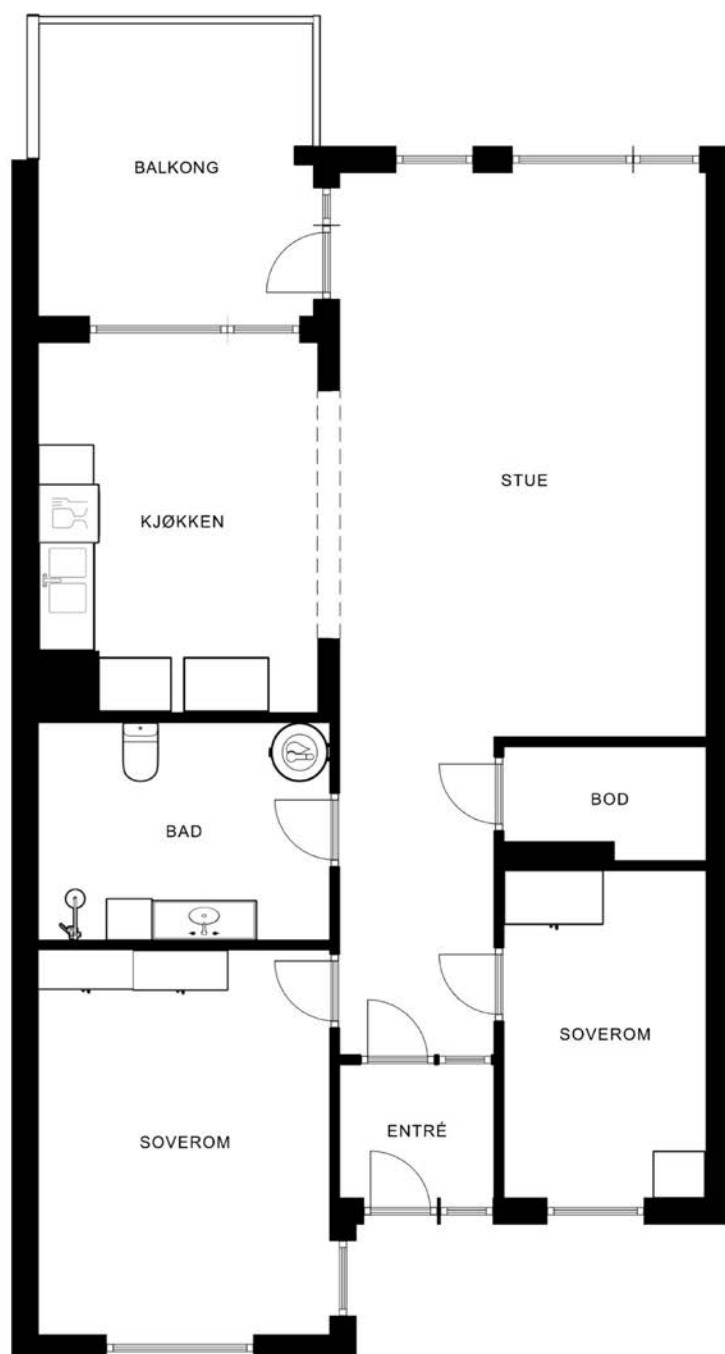
Boden i leiligheten har laminatgulv og malte vegger gir et funksjonelt rom med god oppbevaringsplass.



Sportsboden har vegger av OSB-plater og betonggulv gir et robust rom for lagring.



Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



3-roms andelsleilighet



Vefsnvegen 5 , 8656 MOSJØEN



VEFSN kommune



gnr. 103, bnr. 1534



Andelsnummer 5

Markedsverdi

1 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 17.12.2025

Rapportdato: 07.01.2026

Oppdragsnr.: 20914-4425

Referansenummer: TB2141

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Marius Høgås



MOTAKST

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.

Motakst AS

Motakst AS er et uavhengig og sertifisert takseringsfirma med base i Nord-Norge. Vi leverer profesjonelle takseringstjenester over hele Helgeland og Troms, med høy faglig integritet, lokal kunnskap og pålitelighet i fokus.

Vår kjernevirksomhet omfatter blant annet: Verditakst og lånetakst, Tilstandsrapporter og vedlikeholdsrapporter, Skadetaksering, Overtagelser og 1 og 5-årsbefaringer for bolig og næring, Bistand ved kjøp og salg av eiendom, Uavhengige vurderinger for forsikring og ved tvister.

Vi har solid erfaring med både bolig-, fritids- og næringseiendom, og kombinerer moderne teknologi med inngående kunnskap om byggeskikk, regelverk og markedsforhold i regionen. Vår metodikk sikrer grundige vurderinger og lett forståelige rapporter, skreddersydd etter kundens behov.

Motakst AS er medlem av Norsk takst og følger bransjens etiske retningslinjer og standarder. Vi er opptatt av kvalitet i alle ledd og setter høyt fokus på kundeservice, presisjon og effektiv gjennomføring.

Rapportansvarlig

Marius Høgås

Marius Høgås
Uavhengig Takstingeniør
maris@motakst.no
472 67 180



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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	99 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	82 m ²
Totalpris	3 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

3-roms andelsleilighet

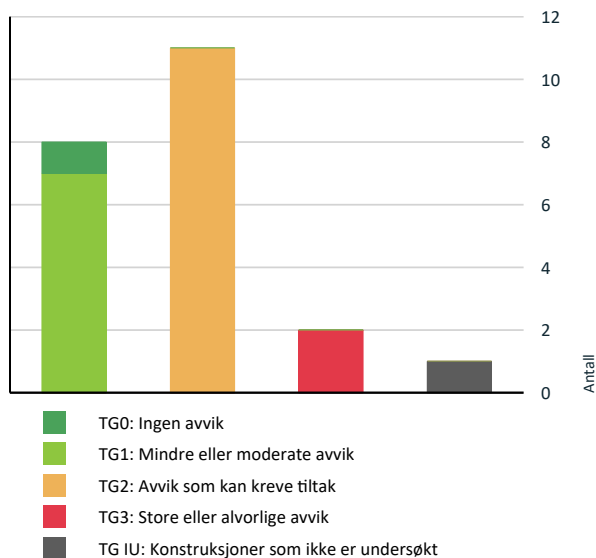
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje i rekke

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

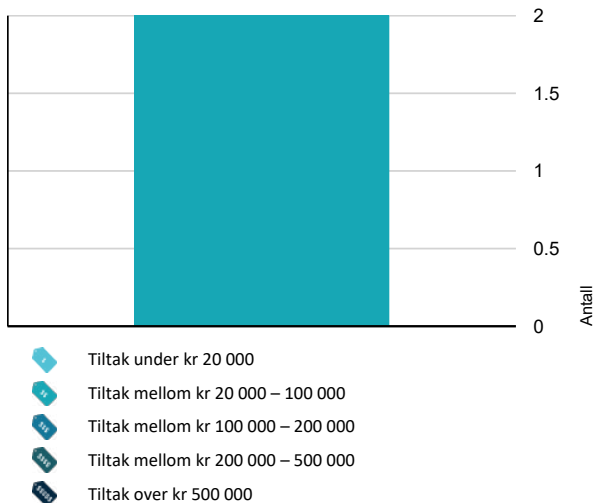
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

3-ROMS ANDELSLEILIGHET



Byggeår
2006

Kommentar
Leilighetene fikk
igangsettingstillatelse den
19.06.2006, og fikk utstedt
ferdigattest den 30.09.2009.

Anvendelse
Leiligheten var ved befaring ubebodd.

Standard
Leiligheten har normal standard, alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 2 Dører

Inngangsdør til leilighet: Malt isolert dør av tre med 3-lags sideglassfelt.
Terrassedør: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

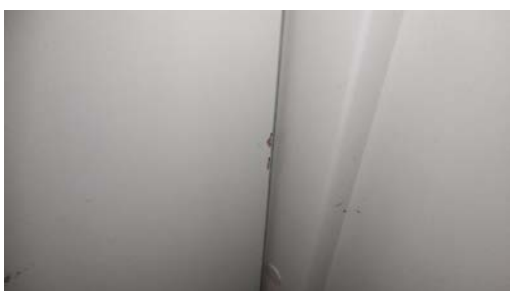
Hovedinngangsdøren har noe hakk og bruksmerker på innsiden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hakk og bruksmerker bør utbedres for å opprettholde dørens funksjon og estetikk, samt for å forhindre ytterligere slitasje eller skade.

Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 9 m² med malt rekkverk, rekkverket er kledd med fasadeplater og pleksiglass. Adkomst via dør fra stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er råteskader i rekkverket.

Konsekvens/tiltak

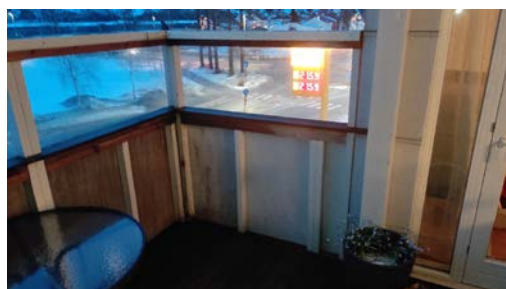
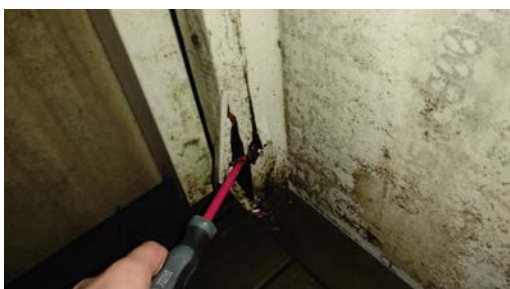
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadet rekkverk bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for svekket stabilitet og sikkerhet.

Konsekvensen av å ikke utbedre råteskadene er økt fare for ytterligere skadeutvikling, samt redusert sikkerhet for brukerne.

Eier opplyser om at råteskaden vil bli utbedret av borettslaget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Andre utvendige forhold

Taktekket, nedløp og beslag, veggkonstruksjon, utvendige trapper og takkonstruksjon er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

INNENDIG

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater

Gulvene har fliser, parkett og laminat.
Veggene har malte plater og tapet.
Himlingene har malte slette overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte overflater har noe bruksmerker/slitasje og spor etter monterte bilder etc.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater med bruksmerker og slitasje bør overflatebehandles for å opprettholde estetisk standard.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert levetid og økt behov for vedlikehold på sikt.



1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i leiligheten (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 12 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 21 mm.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Avvikene har ingen umiddelbare konsekvenser utover skjevheter som kan påvirke møblering og innredning.

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende radonsperre og målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner i inneluften.

1 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Flere av dørene/dørkarmen har bruksmerker etter rullestol.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring eller overflatebehandling av dører og dørkarmen med bruksmerker etter rullestol, for å opprettholde estetisk standard. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert visuell kvalitet og økt slitasje over tid.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet. Ved oppføring av våtrommet var TEK 97 gjeldende forskrift. Våtrommet er fra byggeår.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er sprekk i fuger og fliser i dusjonen.
Det er merker etter tidligere monterte dusjvegger.

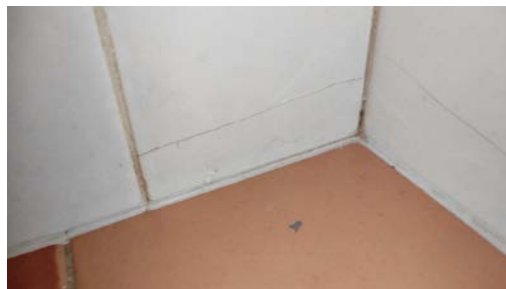
Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Fuger og fliser med sprekker i dusjonen bør utbedres for å hindre vanninntrenging i underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på våtrommet.
Merker etter tidligere monterte dusjvegger har ingen direkte konsekvens, men kan utbedres av estetiske hensyn.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er sprekker/manglende vedheft i elastisk fuge rundt sluket.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Fugene rundt sluket bør utbedres for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.

Sprekker i fugene kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulvet.

Det anbefales å kontakte fagperson for vurdering og utbedring.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent type tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er sprekk i fugen rundt avløpsrøret under servant.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

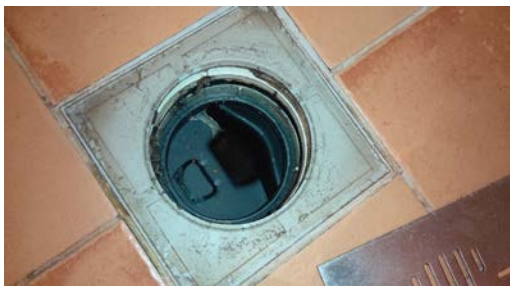
Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt for å avklare utførelsens kvalitet og type.

Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, og det må påregnes at både sluk og membran/tettesjikt må skiftes ut på sikt for å unngå risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Sprekk i fugen rundt avløpsrøret under servant bør utbedres snarest for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og utbedring er økt risiko for skjulte skader og redusert levetid på våtrommet.

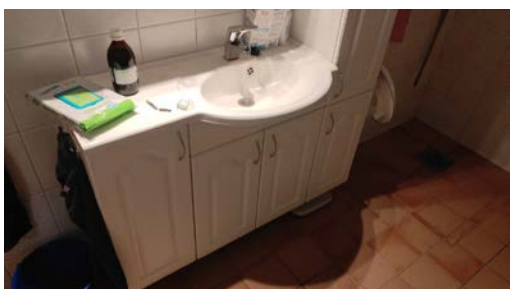
Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Toalettet vil bli skiftet ut med et brukt toalett før salg opplyser fullmektig.



Toalettet som vil bli montert.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (naboleilighet, kjøkkeninnredning og stort klesskap på soverom).

Vurdering av avvik:

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

Det ble fuktmålt i tilgjengelig inspeksjonsluke mot våtrommet.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier 8,9 vekt%. Generelt bør ikke fuktigheten i treverket overstige 15%.

Det ble også utført fuktsøk i dusjonen, og det vises noe indikasjon på fuktighet i dusjonen.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til indikasjon på fukt i dusjonen, da manglende mulighet for hulltaking medfører usikkerhet om tilstanden i tilliggende konstruksjoner. Risikoen er at eventuelle skjulte fuktskader ikke oppdages, noe som kan føre til redusert levetid og økte utbedringskostnader på sikt.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum i stål med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap.

Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, for øvrig ingen hvitevarer.

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er skader/bungler i fronten på oppvaskmaskinen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes reparasjon eller utskifting av fronten på oppvaskmaskinen for å opprettholde estetisk standard og forhindre ytterligere skader. Skadene kan medføre redusert levetid og funksjonalitet, samt påvirke kjøkkenets helhetsinntrykk.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Funksjonstest av avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av plast (rør i rør).

Hovedstoppekran plassert i rørskap på bad.

Vannledningene som ligger utenfor leilighetens grenser omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, og er derfor ikke inkludert i denne vurderingen. Tilstandsgrad (TG) er satt på grunnlag av den delen av anlegget som er synlig og tilgjengelig inne i leiligheten. Dersom rørene ikke er synlige, er vurderingen basert på alder og kjente opplysninger om installasjonen. Eventuell tilstandsvurdering av vannrør utenfor boenheten må følges opp av borettslaget.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrørene som ligger utenfor leilighetens grenser omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, og er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Tilstandsgrad (TG) er satt med utgangspunkt i det som er synlig og tilgjengelig inne i leiligheten. Dersom rørene ikke er tilgjengelige for visuell inspeksjon, er vurderingen basert på rørenes alder og tilgjengelig dokumentasjon. Forhold vedrørende avløpssystemet utenfor boenheten må følges opp av borettslaget.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

TG 2 Varmepumpe

Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi Electric fra 2018 på kjøkken/stue.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

For å sikre varmepumpens levetid og optimal funksjon anbefales det å utføre service hvert 2. til 3. år.

Manglende service kan føre til redusert effektivitet, økte energikostnader og forkortet levetid på anlegget.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso fra 2023 plassert på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



ⓘ TG 2 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.

El-skap med automatsikringer plassert i bod.

Boligen er rekvirert til takstingeniøren som salg ved fullmakt. Fullmektig har ikke selv bebodd boligen og har derfor noe begrenset informasjon om boligen, derfor vil enkelte spørsmål til eier ikke bli besvart.

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.
Fullmektig opplyser at det er montert noen ekstra stikkontakter, utenom dette er anlegget fra byggeår.
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
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Samsvarserklæringer er ikke fremvist.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.

Generell kommentar

NB:

Ved kjøp/salg anbefaler DLE kontroll av installasjon utført av installatørforetak. (NEK 405 EI kontroll i bolig).



🔧 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarsler?

Nei

TOMTEFORHOLD

Andre tomteforhold

Tilstandsrapport

Byggegrunn, drenering, grunnmur og fundamenter, forstøtningsmurer, terrengforhold, utvendig vann- og avløpsledninger er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

82 m²/79 m²

3-roms andelsleilighet: Entré, Gang, 2 Soverom, 2 Bod, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken

Andre bygg: Garasje i rekke

Bruksareal andre bygg: 17 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 350 000

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

3 100 000

Tillegg for andel fellesformue	+	53 529
Fradrag for andel felles gjeld	-	1 278 055

Konklusjon markedsverdi

1 900 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra.

Markedsverdien som kommer frem i rapporten, er det som takstingeniøren mener er riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarked, dette tatt i betraktning alle forhold som kommer frem i rapporten.

Markedsverdien og tomteverdien er beregnet ut fra sammenlignbare objekter i nærområdet og takstingeniørens egne kunnskaper om boligmarkedet i nærområdet.

Generell Informasjon:

Det er markedsverdien som også ofte kalles for "takst". Taksten er det som normalt sett er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg mot det åpne boligmarkedet.

Det er også mulig for selger å sette prisantydningen ulik takstingeniørens estimerte markedsverdi. Prisantydningen skal derimot ikke settes lavere enn det selger er villig til å selge eiendommen for, da dette vil fremstå som en «lokkepris»

Kilder:

Motakst AS <https://www.motakst.no/>

Norsk Takst <http://www.norsktakst.no/>

Forskrift til avhendingslova <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850>

Avhendingslova <http://www.lovdata.no/all/hl-19920703-093.html>

Mesterbrevloven <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1986-06-20-35>

Eiendomsmeglingsloven <http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html>

Eiendom Norge AS <http://www.eiendomnorge.no/>

Forbrukerrådet <https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kjop-og-salg-av-bolig/>

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vefsnvegen 5 ,8656 MOSJØEN 83 m² 2006 2 sov	13-08-2024	2 190 000	2 050 000	1 356 380	3 406 380	42 580
2 Vefsnvegen 5 ,8656 MOSJØEN 77 m² 2006 2 sov	02-07-2024	1 990 000	1 900 000	1 362 162	3 262 162	42 366
3 Petter Dass gate 12D ,8656 MOSJØEN 58 m² 1991 1 sov	23-06-2025	1 600 000	1 825 000	434 965	2 259 965	37 049
4 Vefsnvegen 5 ,8656 MOSJØEN 62 m² 2006 1 sov	03-09-2025	1 100 000	1 000 000	1 088 638	2 088 638	33 688
5 Heming Unges veg 12D ,8661 MOSJØEN 148 m² 1967 3 sov	04-06-2024	2 400 000	2 400 000	1 310 589	3 710 589	24 412
6 Vefsnvegen 22 ,8661 MOSJØEN 131 m² 1963 3 sov	26-06-2025	2 500 000	2 450 000	862 257	3 312 257	24 355
7 Vefsnvegen 10 ,8661 MOSJØEN 133 m² 1963 2 sov	20-03-2025	2 300 000	2 300 000	765 167	3 065 167	22 373
8 Heming Unges veg 4C ,8661 MOSJØEN 114 m² 1976 3 sov	24-02-2022	2 700 000	2 550 000		2 550 000	22 368

Utalget 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. Utalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader:	Kr.	163 260
Årlige innvendige vedlikeholdskostnader; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	178 500

Teknisk verdi bygninger

3-roms andelsleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 400 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 580 000
Sum teknisk verdi - 3-roms andelsleilighet	Kr.	2 800 000

Garasje i rekke

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	170 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Garasje i rekke	Kr.	150 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 950 000
------------------------------------	------------	------------------

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
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

3-roms andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	79	3		82	9
SUM	79	3			9
SUM BRA	82				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, gang, soverom 1, soverom 2, bod, bad/vaskerom, stue, kjøkken	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje i rekke

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms andelsleilighet	75	4
Garasje i rekke	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2025	Marius Høgås	Takstingeniør
	Silje Herring Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	1534		0	5652.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vefsnvegen 5

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0205/Øyfjellet Borettslag	990600732	H0205	Helgeland BBL	Brita Helene Herring

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
5	5 000	349 000	53 529 31.12.2024	1 278 055 15.12.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	110 000
Omløpsmidler:	1 338 037	Samlet innskuddskapital:	7 499 000
Kortsiktig gjeld (-)	- 188 809	Langsiktig gjeld (+):	+ 27 650 755
Disponible midler:	1 149 228	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	35 149 755

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet i Mosjøen, med kort avstand til både sentrum og viktige servicetilbud. Vefsnvegen er en etablert gate med blandet bolig- og næringsbebyggelse, og området oppleves som lett tilgjengelig og oversiktlig. Fra eiendommen er det gangavstand til butikker, dagligvarehandel, kaféer, offentlig kommunikasjon og øvrige servicetilbud i Mosjøen sentrum. Skoler, barnehager og idretts- og fritidstilbud ligger også i nærområdet. Det er gode forbindelser til hovedveinettet, noe som gir enkel adkomst både til sentrum og øvrige deler av Vefsn kommune. Beliggenheten gir en praktisk hverdag med nærhet til både bymessige funksjoner og rekreasjonsområder, og passer godt for både bolig- og næringsformål.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Området er regulert til Bolig/Forretning/Kontor iht. reguleringsplan for "Mosjøen sentrum søndre del", plan-ID 20101310. Ikrafttredelse 21.06.2006.

Om tomten

Felles tomt med asfaltert innkjørsel og gårdsplass.
Tomten har ett areal på ca. 5 652,2 m².

Kommuneplan

KA Mosjøen. Plan-ID 1824A104.
Ikrafttredelse 10.12.2008.

Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.
Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.
Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente heftelser eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende blokkbebyggelse/næringseiendommer, samt småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn med grunnmur av betong.
Yttervegger i trekonstruksjon, ytterveggene er utvendig tekket med fasadeplater.
Flat takkonstruksjon, utvendig tekket med takpapp.

Parkering

Parkering i garasjen og på felles tomt.

Oppvarming

Leiligheten blir varmet opp med luft-til-luft varmepumpe og elektrisitet.

Forsikring

Selskap

If Skadeforsikring

Avtalenr

SP0000568674

Type

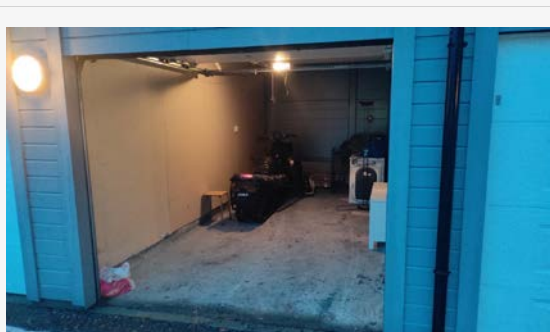
Fullverdi

Forsikringssum**Årlig premie****Kommentar**

Forsikringen gjelder for hele borettslaget.

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke

**Anvendelse**

Biloppstillingsplass for én bil.

Byggeår

2012

Kommentar

Garasjen fikk utstedt ferdigattest den 29.02.2012.

Standard

Garasjen holder normal standard.

Vedlikehold

Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer av betong.

Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med asfaltshingel.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	18.12.2025	Diverse eiendomsinformasjon.	Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	18.12.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	18.12.2025	Diverse eiendomsinformasjon.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	07.01.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. 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.

Selgere

Silje Herring Olsen

Boligen

Vefsnvegen 5

8656 MOSJØEN

1824-103/1534/0/0

- ♦ Selger har kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Boligopplysninger:

Dato utkjørt: 15.01.26 Side 1 av 1

Øytfjellet Borettslag	Vår ref.:	342/5	Fødselsdato eier:	24.07.1966
Vefsnvegen 5	Type:	Borettslag tilknyttet		
8656 MOSJØEN	Eiere:	Brita Herring		
Organisasjonsnr:	990 600 732	Andelsnr:	5	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 13 605

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag	1 963
	Fellesutgift	5 191
	Renter	5 306
Tilleggsytelser:	Kabeltv og internett	545
Måler:	Strøm Øytfjellet BRL: Enhet: 342/5 (33 - 5)	600

Avregning måler - husk avlesning

Sikring mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS org.nr. 998102391 fra 01.01.2013.
Oppsigelse før 1.des med virkning fra kommende årsskifte.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	1 266 797	Gjeld siste årsoppg.: 1 287 924
Klient ajourf. lån:	27 195 550,97	Klient gj. s. årsoppg.: 27 650 754

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12300119199, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 15.01.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 53

Saldo per 15.01.2026: 27 195 551

Andel av saldo: 1 266 798

Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 30.06.2052)

Flytende rente

Boligopplysninger:

Dato utkjrt: 15.12.25 Side 1 av 2

dfjellet Borettslag	V ³ r ref.: 342/5	Fndelsdato eier: 24.07.1966
Vefsnvegen 5	Type: Borettslag tilknyttet	
8656 MOSJ d EN	Eiere: Brita Herring	
Organisasjonsnr: 990 600 732	Andelsnr: 5	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 13 605

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag	1 510
	Fellesutgift	4 616
	Renter	6 334
Tilleggsytelser:	Kabeltv og internett	545
M ³ ler:	Strm dfjellet BRL: Enhet: 342/5 (33 - 5)	600

Avregning m³ ler - husk avlesning

Sikring mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS org.nr. 998102391 fra 01.01.2013.
Oppsigelse fr 1.des med virkning fra kommende ³ rskifte.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.01.2026	Tot. utg. i kr.:	13 605
Felleskostnader:	Avdrag		1 963
	Fellesutgift		5 191
	Renter		5 306
Tilleggsytelser:	Kabeltv og internett		545
M ³ ler:	Strm dfjellet BRL: Enhet: 342/5 (33 - 5)		600

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	1 278 055	Gjeld siste ³ rsoppg.:	1 287 924
Klient ajourf. l ³ n:	27 437 231,81	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	27 650 754

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 12300119199, DNB Bank ASA

Annuittetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 15.12.2025: 5,05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 54

Saldo per 15.12.2025: 27 437 232

Andel av saldo: 1 278 056

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.06.2025 (siste termin 30.06.2052)

Flytende rente

4: SN rskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Morten Rjsdal

Adresse: Vefsnvegen 3

Postnr/-sted: 8656 MOSJ d EN

Telefon: Mob.: 90792288

E-post: oyfjellet.brl@helbo.no

6: Ligning - 2024

Annen formue:	53 529	Gjeld:	1 287 924	Andre inntekter:	2 628
		Utgifter:	73 974		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	349 000
Andelsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2006

G³ rds/bruksnr: 103/1534

Bygningstype: Flerfamiliehus

Boligopplysninger:

Dato utkjørt: 15.12.25 Side 2 av 2

dyfjellet Borettslag	V³ r ref.: 342/5	Fødselsdato eier: 24.07.1966
Vefsnvegen 5	Type: Borettslag tilknyttet	
8656 MOSJØEN	Eiere: Brita Herring	
Organisasjonsnr: 990 600 732		

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	5652
------------------	------	-------------	------

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP0000568674
--------------	--------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	30.09.2009	Første innflytting:	17.01.2007	SSBnr:	H0205
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
System³ s:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3-roms lita		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjøpsrett				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Andel i Helgeland BBL				

Fasiliteter:

HUSORDENSREGLER

Hver enkelt borettsshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Husordenen inneholder ikke bare plikter, men skal også sikre borettsshaverne orden, ro og trivsel i hjemmene.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Det må ikke settes kjøretøy, kjerrer eller lignende på gårdsplasser eller veier slik at de sjenerer andre borettsshavere. Beboerne plikter å holde utvendige områder ryddige og i orden ved sine respektive leiligheter. Vern om plener og beplantninger. Hver borettsshaver skal klippe plenen og holde hagen rydding og stelt til enhver tid. Høye trær og busker, som skygger for naboens hage, bør beskjæres. Flaggstenger, markiser, skilt, antenner og lignende må ikke settes opp uten godkjenning fra styret.

DYREHOLD

Det skal søkes (på eget skjema) til styret i borettslaget i hvert tilfelle.

SØPPEL - SNØMÅKING

Borettslaget plikter å sette opp tilstrekkelig mange søppeldunker. Plasseringen av disse fastsettes av styret i samarbeid med renovatøren.

Snørydding må foretas av hver enkelt borettsshaver i den utstrekning det er nødvendig, innenfor det areal som naturlig hører til det hus vedkommende bor i.

SANITÆRANLEGG

Alle rom i leiligheten må være såpass oppvarmet at vannet ikke fryser. Vannkraner til utvendig bruk må tappes ned hver høst for å unngå frostskafer. Skader på rør og sanitæranlegg, som skyldes dårlig oppvarming, er borettsshaver selv ansvarlig for. Alle innredninger og alt utstyr ellers, må behandles forsiktig. La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Staking av vasker og sluk besørges av borettsshaveren. Hvis et rør springer og stoppekran ikke kan stenges, surres et håndkle eller lignende rundt stedet.

VEGGDYRKONTROLL

Borettsshaverne må straks melde fra til styret hvis det merkes veggdyr, kakerlakker eller lignende i leiligheten. Styret skal ha anledning til uhindret å foreta inspeksjon for å konstatere om det er veggdyr eller annet utøy i leilighetene. Hvis det er påvist veggdyr eller lignende i en leilighet, må borettsshaver for egen regning gjøre det nødvendige for å få leiligheten gjort ren, og ellers rette seg etter pålegg styret kommer med for å få gjort dette.

GARASJER

Se egne garasjeregler

GENERELT

Meldinger fra styret til borettsshaverne ved rundskriv eller lignende skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser.

Mosjøen april 2006

VEDTEKTER

for ØYFJELLET BORETTSLAG org nr 990 600 732

tilknyttet
Mosjøen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøte den 9. oktober 2006. Vedtektene trådte i kraft fra samme dato.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5 000,-
- (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) Utgår.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boret 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker,

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage

eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende 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 besluttet 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.

Innkalling til generalforsamling i Øyfjellet Borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling tirsdag 25.03.2025 18:00 i Helgeland
Boligbyggelag

Til behandling foreligger følgende saker

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av en person til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- 1.4 Registrering av stemmeberettigede
- 1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Informasjon fra styret / årsrapport

3 Årsregnskap 2024 med revisors beretning

4 Innkomne saker

5 Valg i henhold til vedtekter

- 5.1 Styremedlem for 2 år
- 5.2 Varamedlem for 1 år
- 5.3 Valgkomite for 1 år
- 5.4 Delegert(e) til HELBO's generalforsamling med varadelegert(e)
- 5.5 Valg av revisor

6 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

13.03.2025

Øyfjellet Borettslag

Morten Røsdal

Styreleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges ...

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Til å føre protokollen etter generalforsamling velges borettslagets forretningsfører.

1.3 Valg av en person til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Til å signere protokollen velges: ...

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

Forslag til vedtak: Av lagets andelseiere møtte . personer, av disse . med stemmerett. Det forelå . fullmakter.

Til sammen . stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Innkomne saker

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg er:

- Anita Lilleholt
- Knut Forsjord

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg er:

- Arve Jakobsen
- Torstein Utgard
- Evelyn Rolfsen

5.3 Valgkomite for 1 år

På valg er:

5.4 Delegert(e) til HELBO's generalforsamling med varadelegert(e)

Generalforsamlingen kan velge delegert(e) og varadelegert(e). Det kan velges en delegert og varadelegert pr. påbegynte 70 andeler i borettslaget. Valg kan foretas blant alle andelseiere i borettslaget.

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt som borettslagets representant til Helbo's generalforsamling:

- - Styreleder
 - Styremedlem (vara)

5.5 Valg av revisor

Helgeland BBL har innhentet tilbud fra flere revisorer for revisjon fra årsregnskap 2025.

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden møtedato er ikke fastsatt til tirsdag 25.03.2025.

Følgende ble utbetalt i 2024

- Styreleder kr 38 000
- Styremedlem kr 21 000

Årsrapport Øyfjellet Borettslag 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Morten Røsdal
Styremedlem, Knut Forsjord
Styremedlem, Anita Lilleholt
Varamedlem, Evelyn Rolfsen
Varamedlem, Arve Ola Jakobsen
Varamedlem, Torstein Utgard

Som det vises av oversikten består styret av 2 menn og 1 kvinne.

Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i borettslaget.

Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

Styret har i perioden utført ordinært styrearbeid

Lagets drift og økonomi

Øyfjellet Borettslag består av 22 leiligheter og ligger i Vefsn kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP0000568674.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 13.03.2025

For Styret i Øyfjellet Borettslag

Morten Røsdal

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024 Øyfjellet Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		3 330 932	3 052 426	3 353 880	3 353 880
Andre inntekter		0	105	0	0
Sum inntekter		3 330 932	3 052 531	3 353 880	3 353 880
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	4 080	3 570	3 570	4 080
Styrehonorar	2	80 000	70 000	70 000	80 000
Revisjonshonorar	3	5 392	5 134	5 391	5 661
Forretningsførerhonorar		75 425	80 328	83 903	81 467
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		5 318	34 381	17 000	17 000
Kontingent boligbyggelag		8 800	0	0	0
Drift/vedlikehold	4	234 123	279 687	270 000	280 000
Drift/vedlikehold heiser	4	39 790	72 464	50 000	50 000
Kabel-tv/internett		105 336	132 797	143 880	105 336
Forsikringer	5	123 074	116 107	123 072	136 734
Kommunale avgifter		494 705	465 725	498 809	529 042
Fellesstrøm		20 396	27 627	30 000	30 000
Renhold, fellesareal		35 366	33 378	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		903	0	0	0
Telefon og porto		50	0	0	0
Andre driftskostnader	6	27 457	10 279	27 000	31 000
Sum kostnader		1 260 215	1 331 478	1 322 626	1 350 320
DRIFTSRESULTAT		2 070 717	1 721 053	2 031 254	2 003 560
FINANSINNETEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		56 423	45 070	20 000	40 000
Rentekostnader		1 588 170	1 348 069	1 631 901	1 567 552
RESULTAT AV FINANSINNETEKT. OG -KOSTN.		-1 531 748	-1 302 999	-1 611 901	-1 527 552
RESULTAT		538 969	418 055	419 353	476 008
Overført til egenkapital		538 969	418 055	0	0

Balanse 2024 Øyfjellet Borettslag orgnr: 990 600 732

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt		1 000 000	0
Bygninger		36 558 962	37 558 962
Andre fellesanlegg		60 771	60 771
Sum varige driftsmidler	7	37 619 733	37 619 733
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		37 619 733	37 619 733
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodisering kostnader		136 738	123 074
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	8	1 201 299	1 079 524
Sum omløpsmidler		1 338 037	1 202 598
SUM EIENDELER		38 957 770	38 822 331

Balanse 2024 Øyfjellet Borettslag orgnr: 990 600 732

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		110 000	110 000
Opptjent egenkapital		3 509 207	2 970 237
Sum egenkapital	9	3 619 207	3 080 237
GJELD			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	10	27 650 755	28 049 970
Borettsinnskudd	11	7 499 000	7 499 000
Sum langsiktig gjeld		35 149 755	35 548 970
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 007	-11 505
Leverandørgjeld		168 189	140 074
Skyldig trekk og avgifter		0	2
Påløpte renter		8 613	64 553
Sum kortsiktig gjeld		188 809	193 124
Sum gjeld		35 338 564	35 742 094
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 957 770	38 822 331
Pantstillelser	12	35 149 755	35 548 970

Øyfjellet Borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Morten Røsdal
Styreleder

Anita Lilleholt
Styremedlem

Knut Forsjord
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Særreglene for små foretak er brukt for poster der det foreligger slik valgadgang.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk 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.

Inntektsføring

Inntektsføring av felleskostnader og andre inntekter skjer månedlig i takt med levering av tjenestene.

Anleggsmidler

Varige driftsmidler er balanseført og avskrives over driftsmiddelets forventede levetid, og nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for 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.

Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	4 080	3 570
Sum	4 080	3 570

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 2 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 80 000,- herav til styrets leder kr 38 000,-.

Note 3 - Revisjon

	2024	2023
6700 Revisjon	5 392	5 134
Sum	5 392	5 134

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Drift/vedlikehold

	2024	2023
6600 Reparasjon og vedlikehold eiendom	0	201 316
6601 Drift/vedlikehold bygg	33 114	0
6603 Drift/vedlikehold elektro	119 593	0
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	71 416	78 371
6630 Egenandel forsikringskader	10 000	0
6608 Drift/vedlikehold heiser	39 790	72 464
Sum	273 912	352 151

Drift/vedlikehold

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

Note 5 - Forsikringer

	2024	2023
7500 Forsikringspremier	123 074	116 107
Sum	123 074	116 107

Borettslagenes Sikringsordning

Borettslaget er innmeldt i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for sikring mot tap av felleskostnader. Helgeland BBL har betalt premien til sikringsordningen.

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6490 Containerleie/tømming	3 500	3 500
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	2 220	0
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	16 108	0
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	5 640	3 775
7790 Andre kostnader/øreavrundinger	-11	3 004
Sum	27 457	10 279

Note 7 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk. kost	Regnsk.verdi 01.01.	Korr. mellom konti	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12.	Ansk.år
Tomt	1 000 000	0	1 000 000		1 000 000	2007
Bygninger	36 558 962	37 558 962	-1 000 000		36 558 962	2007
Sprinkleranlegg garasje	60 771	60 771			60 771	2011
Sum varige driftsmidler	37 619 733	37 619 733			37 619 733	

Bygninger, avskrivning

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

Note 8 - Bankinnskudd

	2024	2023
1920 Driftskonto 1503 41 38505	1 201 299	1 079 524
Sum	1 201 299	1 079 524

Dersom det er saldo på konto 1950 skattetrekkkonto, består det av bundne midler til dekning av selskapets skattegjeld.

Note 9 - Egenkapital

	2024	2023
Andelskapital	110 000	110 000
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	2 970 237	2 552 183
Årets resultat	538 969	418 055
Sum egenkapital pr. 31.12.	3 619 207	3 080 237

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 22.

Note 10 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Refiansiering lån Husbanken.
Lånenummer:	12300119199
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2012
Rentesats:	5.70 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2052
Opprinnelig lånebeløp:	30 430 000
Lånesaldo 01.01:	28 049 970
Avdrag i perioden:	399 215
Lånesaldo 31.12:	27 650 755
Saldo 5 år frem i tid:	25 318 553

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12300119199	1	1 541 040	1 541 040
	1	1 460 325	1 460 325
	1	1 396 359	1 396 359
	1	1 346 518	1 346 518
	4	1 338 044	5 352 176
	1	1 316 655	1 316 655
	4	1 288 002	5 152 008
	1	1 263 988	1 263 988
	1	1 189 327	1 189 327
	1	1 161 078	1 161 078
	1	1 146 953	1 146 953
	1	1 138 275	1 138 275
	1	1 122 738	1 122 738
	1	1 097 111	1 097 111
	1	1 002 272	1 002 272
	1	963 933	963 933

Bokført verdi av eiendeler er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Note 11 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 Borettsinnskudd	7 499 000	7 499 000
Sum	7 499 000	7 499 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 37 619 733,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 35 149 755,- pr. 31.12.

Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	1 009 474	1 026 693
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	538 969	418 055
Avdrag langsiktige lån	-399 215	-435 274
B. Årets endring disponible midler	139 754	-17 219
C. Disponible midler	1 149 229	1 009 474
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	1 338 037	1 202 598
Kortsiktig gjeld	-188 809	-193 124
Disponible midler	1 149 229	1 009 474

Resultat og balanse med noter for Øyfjellet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Øyfjellet Borettslag

Styreleder	Morten Røsdal (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Anita Lilleholt (sign.)	23.02.2025
Styremedlem	Knut Forsjord (sign.)	23.02.2025



Til generalforsamlingen i Øyfjellet Borettslaget

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øyfjellet Borettslaget som består av balanse 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Midtre gate 4, Postboks 1233, NO-8602 MO I RANA
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Mo i Rana, 11. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Mads Bjørkly
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Øyfjellet Borettslag tirsdag 25.03.2025 kl. 18:00 - Helgeland Boligbyggelag.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Morten Røsdal

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Til å føre protokollen etter generalforsamling velges borettslagets forretningsfører.

1.3 Valg av en person til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Til å signere protokollen velges: Mariann Bjørnå Steen

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

Vedtak:

Av lagets andelseiere møtte 14. personer, av disse 12. med stemmerett. Det forelå 0. fullmakter.

Til sammen 12. stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

Vedtak:

Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Vedtak:

Årsregnskapet godkjennes.

4. Innkomne saker

Ingen inntømne saker

Vedtak:

Ingen inntømne saker

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg er:

- Anita Lilleholt
- Knut Forsjord

Vedtak:

Valgt:

- Anita Lilleholt
- Knut Forsjord

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg er:

- Arve Jakobsen
- Torstein Utgard
- Evelyn Rolfsen

Vedtak:

Valgt:

- Arve Jakobsen
- Torstein Utgard
- Evelyn Rolfsen

5.3 Valgkomite for 1 år

På valg er:

- Mariann Bjørnå Steen
- Solveig Ammon

Vedtak:

Valgt:

- Mariann Bjørnå Steen
- Solveig Ammon

5.4 Delegert(e) til HELBO's generalforsamling med varadelegert(e)

Generalforsamlingen kan velge delegert(e) og varadelegert(e). Det kan velges en delegert

og varadelegert pr. påbegynte 70 andeler i borettslaget. Valg kan foretas blant alle andelseiere i borettslaget.

Vedtak:

Følgende ble valgt som borettslagets representant til Helbo's generalforsamling:

- - Styreleder Morten Røsdal
 - Styremedlem (vara) Knut Forsjord

5.5 Valg av revisor

Helgeland BBL har innhentet tilbud fra flere revisorer for revisjon fra årsregnskap 2025.

Vedtak:

På bakgrunn av pris velger generalforsamlingen at den leverandøren med lavest pris velges, dvs Helgeland Revisjon.

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden møtedato er ikke fastsatt til tirsdag 25.03.2025.

Følgende ble utbetalt i 2024

- Styreleder kr 38 000
- Styremedlem kr 21 000

Vedtak:

Styregodtgjørelse:

- Styreleder kr 43 000
- Styremedlem kr 21 500

Protokoll for Øyfjellet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Morten Røsdal (sign.)	27.03.2025
Sekretær	Knut Forsjord (sign.)	27.03.2025
Protokollvitne	Mariann Bjørnå Steen (sign.)	27.03.2025

Plan 3.- Leiligheter (ARK)

[illegible]

ND I ALLE FÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET

PROJEKT: VEFØRVEREIN MOSJØEN			
DETALJPROJEKT			
TITTELING AV		Plan 3. etasje	
PROJEKTERINGSFASER		0451	
TITTELING AV		230	REV.
VELT	1. 10/12	DATO	
REVISJONEN AV	2. 1/1	DATO	
REVISJONEN		DATO	
A - 10/12		21.05.00	
B - 1/1		22.05.00	
C - 1/1		23.05.00	
D - 1/1		24.05.00	
E - 1/1		25.05.00	
F - 1/1		26.05.00	
G - 1/1		27.05.00	
H - 1/1		28.05.00	
I - 1/1		29.05.00	
J - 1/1		30.05.00	
K - 1/1		31.05.00	
L - 1/1		31.05.00	
M - 1/1		31.05.00	
N - 1/1		31.05.00	
O - 1/1		31.05.00	
P - 1/1		31.05.00	
Q - 1/1		31.05.00	
R - 1/1		31.05.00	
S - 1/1		31.05.00	
T - 1/1		31.05.00	
U - 1/1		31.05.00	
V - 1/1		31.05.00	
W - 1/1		31.05.00	
X - 1/1		31.05.00	
Y - 1/1		31.05.00	
Z - 1/1		31.05.00	
AA - 1/1		31.05.00	
AB - 1/1		31.05.00	
AC - 1/1		31.05.00	
AD - 1/1		31.05.00	
AE - 1/1		31.05.00	
AF - 1/1		31.05.00	
AG - 1/1		31.05.00	
AH - 1/1		31.05.00	
AI - 1/1		31.05.00	
AJ - 1/1		31.05.00	
AK - 1/1		31.05.00	
AL - 1/1		31.05.00	
AM - 1/1		31.05.00	
AN - 1/1		31.05.00	
AO - 1/1		31.05.00	
AP - 1/1		31.05.00	
AQ - 1/1		31.05.00	
AR - 1/1		31.05.00	
AS - 1/1		31.05.00	
AT - 1/1		31.05.00	
AU - 1/1		31.05.00	
AV - 1/1		31.05.00	
AW - 1/1		31.05.00	
AX - 1/1		31.05.00	
AY - 1/1		31.05.00	
AZ - 1/1		31.05.00	
BA - 1/1		31.05.00	
BB - 1/1		31.05.00	
BC - 1/1		31.05.00	
BD - 1/1		31.05.00	
BE - 1/1		31.05.00	
BF - 1/1		31.05.00	
BG - 1/1		31.05.00	
BH - 1/1		31.05.00	
BI - 1/1		31.05.00	
BJ - 1/1		31.05.00	
BK - 1/1		31.05.00	
BL - 1/1		31.05.00	
BM - 1/1		31.05.00	
BN - 1/1		31.05.00	
BO - 1/1		31.05.00	
BP - 1/1		31.05.00	
BQ - 1/1		31.05.00	
BR - 1/1		31.05.00	
BS - 1/1		31.05.00	
BT - 1/1		31.05.00	
BU - 1/1		31.05.00	
BV - 1/1		31.05.00	
BW - 1/1		31.05.00	
BX - 1/1		31.05.00	
BY - 1/1		31.05.00	
BZ - 1/1		31.05.00	
CA - 1/1		31.05.00	
CB - 1/1		31.05.00	
CC - 1/1		31.05.00	
CD - 1/1		31.05.00	
CE - 1/1		31.05.00	
CF - 1/1		31.05.00	
CG - 1/1		31.05.00	
CH - 1/1		31.05.00	
CI - 1/1		31.05.00	
CJ - 1/1		31.05.00	
CK - 1/1		31.05.00	
CL - 1/1		31.05.00	
CM - 1/1		31.05.00	
CN - 1/1		31.05.00	
CO - 1/1		31.05.00	
CP - 1/1		31.05.00	
CQ - 1/1		31.05.00	
CR - 1/1		31.05.00	
CS - 1/1		31.05.00	

RAMMESØLVNAD



Verstis KONTROLLERT
BOKTAKST
Dato: 17.10.05
Snr: 05/01870

FASADE MOT SØR - VEST

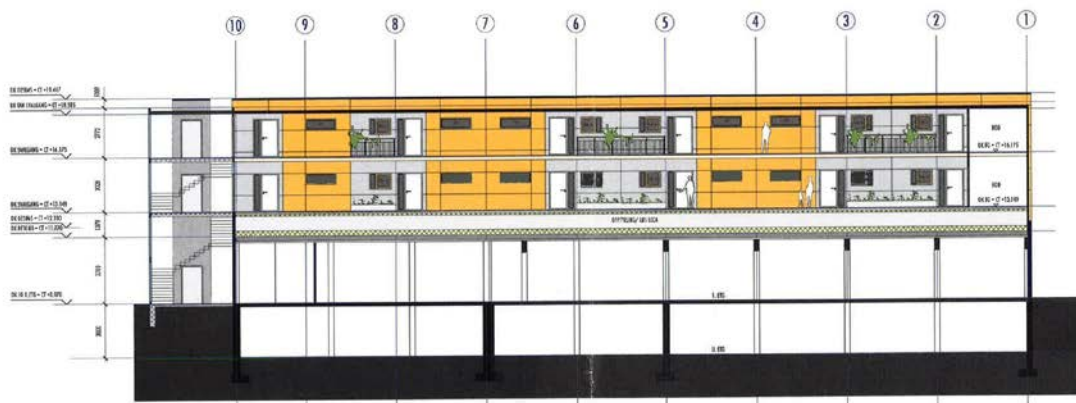
FASADE MOT SØR - VEST

	NORMALE CEMENTBET DEK
	NORMALE CEMENTBET DEK
	WEGDEKPLAAT
	SPRINKELGLAS (POLYURETHAN)

PROSJEKT FORSKVENIEN MOSJØEN FASE DETALJPROSJEKT	
TEGNERNAMNEN	REV.
TEGNING NR	421 A
TILBUDSPRIS (inkl. CL) TILBUDSBEF. 2010	
PROSJEKTNUMMER	0451
ARK	F 100
TEGNET DATO	6.2.
KONTROLLERT AV	KATTO KATTO
REVISJON	DATTO
A. Svaenoyen, Ingvaldsen, Asbjørnsen	20.06.25
C. Sørensen 2. gang sendt	15.08.25
NBU FORELØP. UTSKRIFT 19.09.05	
TILMÅKSHVER NORVESTLANDST ENDRING	
Skriftlig godkjenning INSTRUKTOR AS	
ELEKTRO MÅLSTOKK	
Vår saknummer:	
BREVSTREKKE INFORMASJON:	
ANVENDT ANSØKER: KONTORANBEIET AS Vilgraven 7 0650 KILDE Tlf 91 20 12 02 E-post: k@kontoranbeiet.no	


 WISCONSIN PLANTATION
 UNIVERSITY
 Class: 171005
 Date: 05/01/87

RAMMESØKNAD



LANGSNITT A-A Axe C/D (GJENNOM SVALGANG)

PROSJEKT: VEFSENVEIEN MOSJØEN	
FASE: DETALJPROSJEKT	
TILDRAGNINGENHET:	
310	
ELEVING AV:	
SNITT A-A (AXE C-D)	
0451	
ARKT.:	1. 700
KONTROLLER AV:	1. 700
REVISJON:	1. 700
1. 700	1. 700
NB! FORELØPIG UTSKRIFT 19.09.05	
TILDRAGNINGENHET:	
ENTREPRENØR:	
ENTREPRENØR FOR AR:	
ENTREPRENØR FOR AR:	
FOR ARBEIDEN:	
BUDGET/ØKONOMI RÅDGIVNING:	
ARKT. FIRMENAVN: ARKTEKOMPANJEN AS	
Arkitekt: 171005	
171005	
05/01870	



RAMME SOKNAD



LANGSNITT C Axe B/C

PROSJEKT: VEFSENVEIEN MOSJØEN	
FASE: DETAILPROSJEKT	
TILDRAGNINGSPART: 330	
TEGNING AV: SNITT C-C (AXE B-C)	
PROSJEKTNUMMER: 0451	
SKALA: 1:100	DRAG: 1:100
UTGITT AV: FORSKJELLT AV	DRAG: 1:100
REVISJON: 1. Revisjon 2. Aug	DATO: 19.09.05
NB! FORELØPIG UTSKRIFT 19.09.05	
KLASSENUMMER: NORDVESTLANDET ERENDOM	
ENTREPRENØR: ENTREPRENØR AS	
ELEKTRO INNOVATION	
VIRKESOMRÅDE	
BYGGETEKNISKE TEGNINGER	
PROSJEKT: ARKITEKTKOMPANET AS Vefsenveien 2 0150 Kjøbenhavn Tlf. +45 33 33 33 E-post: info@arkitektkompantet.no	

Vefsen KONTAKT	
LABID: 171005	REKVISITT
05/01870	

[illegible]

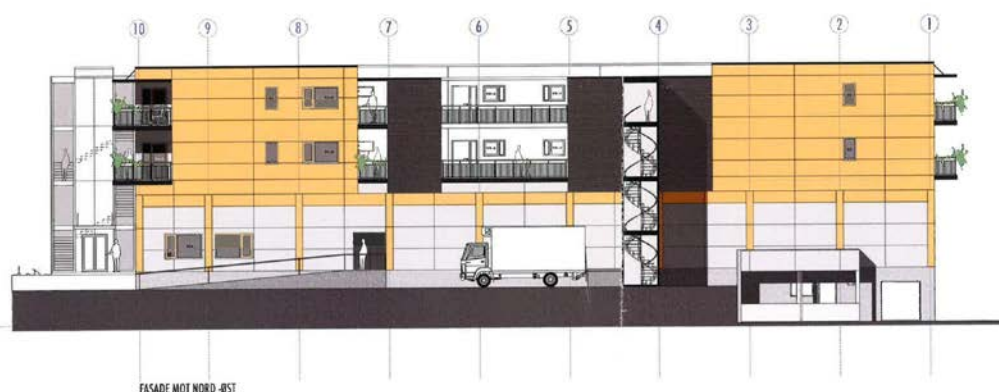
Vafsn Kornkorn
BOKTOGET
Dagur 17.10.05
Gætt 05/01870

FASADE MOT NORD - VEST (MATHIAS BRUNS GT)

[illegible]

Vefsn Rannsóknir
MEST 1873
Dátu: 17/005
GNC: 05/01870

RAMPESIKKAD



FASADE MOT NORD-ØST

- BEKKELETT (BEKKELETT)
- BEKKELETT (BEKKELETT)
- BEKKELETT (BEKKELETT)
- BEKKELETT (BEKKELETT)

PROSJEKT:		VEFSNVEIEN MOSJØEN	
FASE:		DETALJPROSJEKT	
TEGNING NR		420	A
TEGNET AV:		ROAR NØRBY (2018)	
TEGNET AV:		ROAR NØRBY (2018)	
PROSJEKTNUMMER:		0451	
WIA	1:100	DATO	
TEGNET AV	1:100	FASE	
PROSJEKTORET AV	1:100	FASE	
REVISJON:		DR/TO	
A: Teknisk tegning, teknisk, teknisk		28.09.20	
B: Teknisk tegning, teknisk, teknisk		15.09.20	
C: Teknisk tegning, teknisk, teknisk		15.09.20	
NB! FORELØPIG UTSKRIFT 19.09.05			
TS TAKSTILLING			
NORVESTLANDIET EIRANDOM			
ENTREPRENØR AS			
KLETTING NACHTER:			
VIA NACHTER:			
BYGGTAKSTILLING NACHTER:			
ARKITEKT ARKITEKTFIRMA AS Postboks 1 0403 Mosjøen Tlf: 71 10 00 00 Fax: 71 30 10 10 Web: arkitektfirma.no			

Vefsnveien Mosjøen	
BYGGTAKSTILLING	
Dato:	17/09/05
Skal:	05/01870

**VEFSN KOMMUNE**

Plan og utvikling

Saksbehandler: Gunnar Valla, Tlf. 75 10 18 11
Epost: post@vefsn.kommune.noVår dato:
30.09.2009Vår referanse:
05/1870-64Arkivkode:
GNR 103/1534Deres dato:
08.09.2009

Deres referanse:

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

Nordvestlandet Eiendom AS
Knut Siems gt. 3

8509 Kristiansund N

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

Rammetillatelse er gitt 11.01.06. og igangsettingstillatelse er gitt 19.06.06.

Gjelder	: Påbygg/Boligblokk på 4 etasjer
Byggested	: Vefsnvegen 3-5, Gnr.: 103/1534
Tiltakshaver	: Nordvestlandet Eiendom AS
Ansvarlig søker	: Plan Prosjekt Eiendom AS

Ansvarsforhold:Arkitektkompaniet AS,
Betongpartner AS,
Flataker VVS AS,
Norconsult as,
Nordland Teknisk Mosjøen AS,
Plan Prosjekt Eiendom AS,
Rauma Element AS,

Bekreftelse på opparbeidet lekeplass er mottatt her 08.09.2009.

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

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

Med hilsen
Areal og byggesak
Gunnar Valla (e.f.)

Kopi: Plan Prosjekt Eiendom AS, Torget 8, 6440 ELNESVÅGEN

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

Postadr: Postboks 560, 8651 MOSJØEN

Besøksadr: Rådhuset

Kommunenr: 1824

Org.nr: 844824122

Bankgiro: 4530 05 00963

Webadr:

www.vefsn.kommune.no

www.mosjoenby.com



Adresse

Vefsnvegen 5, 8656 MOSJØEN

 Dato for energimerking
16.01.2026

 Merkenummer
Energiattest-2026-246932

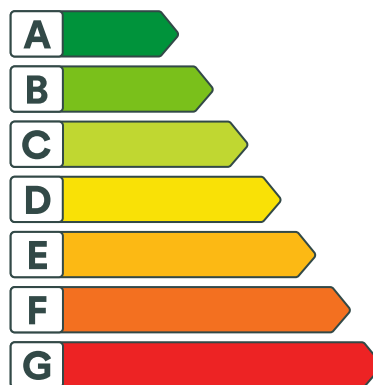
 Bygningstype
Boligblokker

 Bygningsnummer
187944791

 Gårdsnummer
103

 Bruksnummer
1534

 Seksjonsnummer
2

 Bruksenhetsnummer
H0205


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

 Byggeår
2006

 Bygningstype
Leilighet

 Bruksareal
82,0 m²

 Oppvarmet bruksareal
79,0 m²

 Oppvarmet etasje
1

 Bygningsmateriale
Tre

 Oppvarming
Elektrisitet, Varmepumpe

 Ventilasjon
Mekanisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

 Pr. KVM pr. år
117,07 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

 Pr. KVM pr. år
135,67 kWh/m²

 Totalt levert pr. år
10 718 kWh



Vefsnvegen 5, 8656 MOSJØEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Nabolagsprofil

Vefsnvegen 5 - Nabolaget Mosjøen sentrum - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Meieriet Linje 253, 261, 262, 267	2 min 0.1 km
Mosjøen stasjon Linje F7	19 min 1.6 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad	6 min

Skoler

Mosjøen skole (1-7 kl.) 300 elever, 23 klasser	7 min 0.6 km
Olderskog skole (1-7 kl.) 310 elever, 23 klasser	17 min 1.5 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 423 elever, 32 klasser	19 min 1.7 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	9 min 0.7 km
Mosjøen vgs. Kippermoen 350 elever	12 min 1.1 km

Ladepunkt for el-bil

Mosjøen ? Mussere, Norway	7 min
Recharge Mosjøen	7 min

«Sentralt, stille gate, lite gjennomgangstrafikk, nært skoler og butikker»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

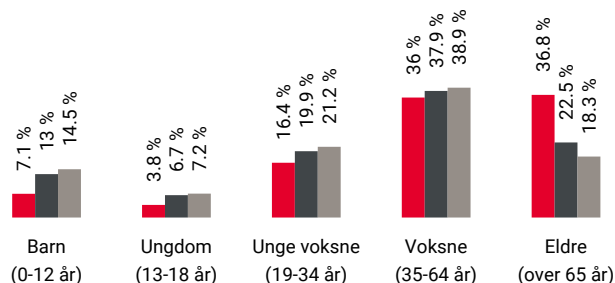
Veldig bra 81/100



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

Nyrud barnehage (0-5 år) 27 barn	7 min 0.6 km
Tjeringen barnehage (1-5 år) 24 barn	7 min 0.6 km
Kippermoen friluftsbarnhage (1-5 år) 40 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Coop Extra Mosjøen Søndagsåpent	3 min 0.2 km
Rema 1000 Nyrud PostNord	9 min 0.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Gateparkering

Lett 83/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100



Støynivået

Lite støynivå 75/100

Sport

Mosjøen skole 7 min
Aktivitetshall, ballspill, basket 0.6 km

Søråkeren nærmiljøanlegg 15 min
Ballspill 1.3 km

Feel24 Mosjøen 3 min

Vefsn skole og treningssenter 3 min

Boligmasse



■ 31% enebolig
■ 69% annet

«Sentralt, alt en trenger i gåavstand.
Trygt og sikkert, bra med sol på
sommeren.»

Sitat fra en lokalkjent

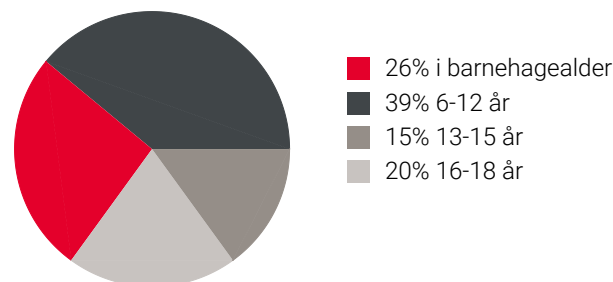
“

Varer/Tjenester

Sjøsiden Senter 12 min

Apotek 1 Mosjøen 8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

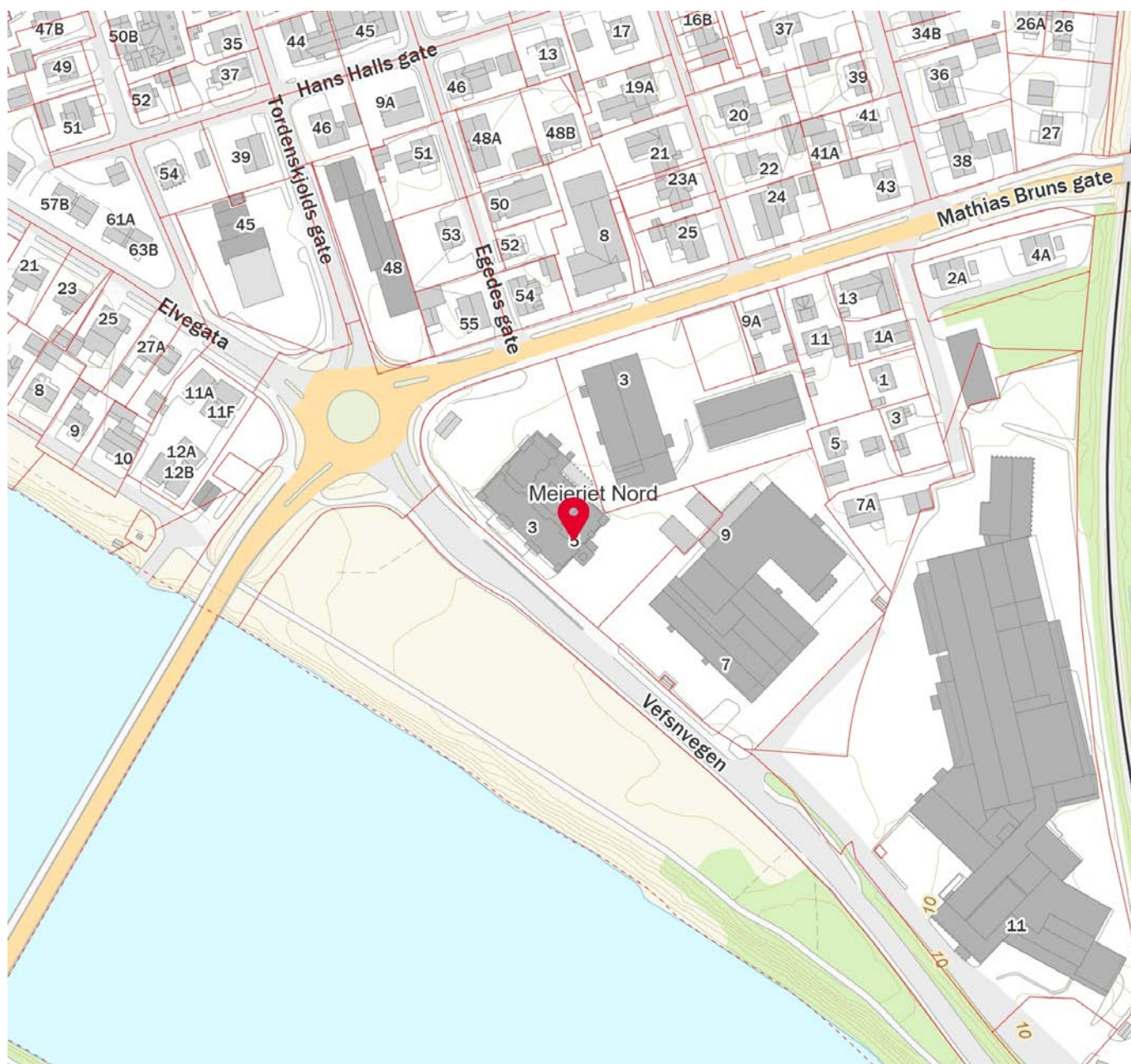
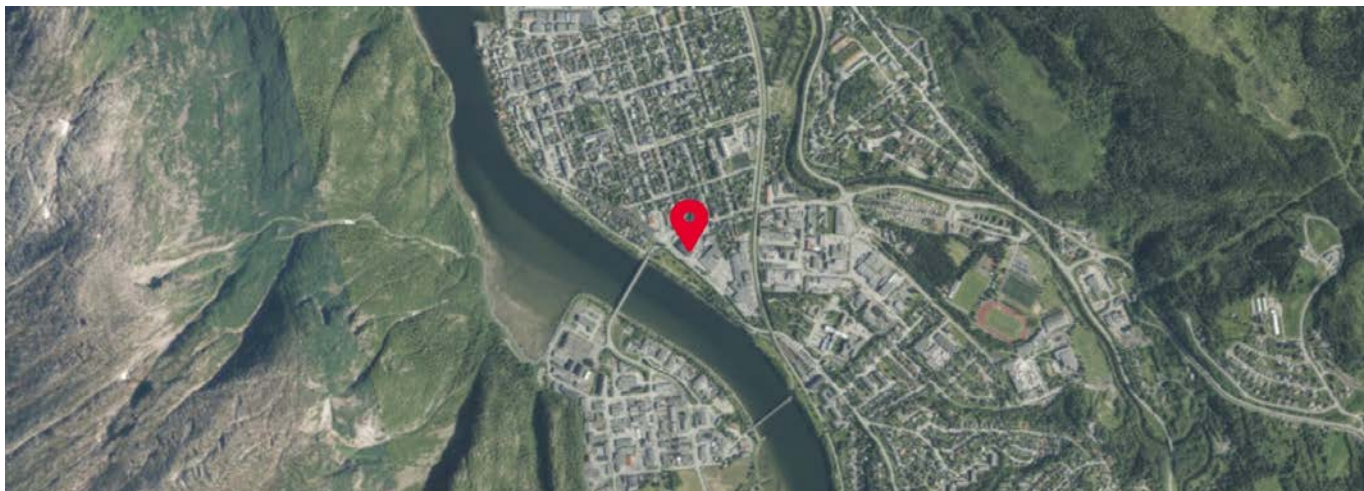


0% 62%

■ Mosjøen sentrum
■ Mosjøen
■ Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Vefsnvegen 5
8656 MOSJØEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rita Aanes

Telefon: 977 57 155
E-post: rita.aanes@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre