

**aktiv.**



Steinvegen 10F, 8660 MOSJØEN

**Tiltalende rekkehus i ende.  
Garasje. El-billader. 3 soverom,  
bad, vaskerom og ekstra  
toalettrom.**



Eiendomsmegler MNEF

## Ninni Moldrem

**Mobil** 419 27 672

**E-post** ninni.moldrem@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Mosjøen

Mathias Bruns gate 3, 8657 Mosjøen.

Tlf: 75 14 30 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 700 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 314 264,-  
**Omkostn.:** Kr 5 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 019 404,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 622,-  
**Selger:** Kjetil Øksne

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1960  
**BRA-i/BRA Total** 111/131 kvm  
**Tomtstr.:** 9209 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 103, bnr. 431  
Gnr. 103, bnr. 421  
**Andelsnr.:** 26  
**Oppdragsnr.:** 1806260015

# Tiltalende enderekkehus med garasje. El-billader. 3 soverom, bad, vaskerom og ekstra toalettrom.

Velkommen til Steinvegen 10 F

- \* Familievennlig rekkehusleilighet i populære Gildevangen borettslag.
  - \* Gang, stue og kjøkken i 1. etg.
  - \* 3 soverom og bad i 2. etg.
  - \* Kjellerstue, toalettrom, romslig vaskerom og boder i kjelleretasjen.
  - \* Barnehage, barneskole, fotballbane, nærbutikk, Gildevangen konditori og klubbhus i nærområdet.
  - \* Gåavstand til ungdomsskole og Kippermoen idrettsanlegg.
  - \* Turområder Mosåsen, Heimerenga m.m. i kort avstand fra boligen.
- Velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	40
Egenerklæring .....	90
Andre vedlegg .....	146
Budskjema .....	159

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 111 kvm

BRA - e: 20 kvm

BRA totalt: 131 kvm

TBA: 20 kvm

### Rekkehuset

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 35 kvm - Inneholder: Kjellerstue, bad/vaskerom, toalettrom, bod, bod 2.

1. etasje

BRA-i: 38 kvm - Inneholder: Vindfang, gang, stue, kjøkken, trapperom.

TBA: 20 kvm - Terrasse.

2. etasje

BRA-i: 38 kvm - Inneholder: Gang m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bad.

### Garasje

BRA-e: 20 kvm - Garasje

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TBA er balkong og markterrasse.

Det bemerkes av rombenevnelsen er basert på rommets bruk ved befaring, og gjenspeiler ikke hva som er godkjent iht. tegninger. Punktet må leses i sammenheng med "Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

9 209 kvm

### Tomtebeskrivelse

Felles eiendomstomt på 6906,8m<sup>2</sup> + 2302,2m<sup>2</sup> inklusiv noe gategrunn.

Tomten er flat og opparbeidet med plener og beplantet med noen busker og trær.

Gårdsplasser og interne veier av gruset standard.

Felles tomt for borettslaget består av:

Adresse: Steinvegen 6, 10, 12 A - F og 8 A - D.

gnr. 104, bnr. 431 Areal: 6 906,8 m<sup>2</sup>

Tomtearealet er inklusive gategrunn (kommunal vei) med ca. 152m<sup>2</sup> i følge tidligere opplysninger fra Vefsn kommune

Adresse: Steinvegen 2 A-F

gnr. 104, bnr. 421 Areal: 2 302,3 m<sup>2</sup>

Tomtearealet er inklusive gategrunn (kommunal vei) med ca. 357m<sup>2</sup> i følge tidligere opplysninger fra Vefsn kommune

### **Beliggenhet**

Gildevangen Borettslag ligger på Olderskog ca. 3 km før for Mosjøen sentrum.

Et etablert boligområde som ble utbygget på 1950 og 60 tallet. Ca. 500 m til butikk, konditori og barneskole. Barnehager like ved leiligheten. Turområder i gåavstand fra leiligheten.

### **Adkomst**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei og interne veier av gruset standard.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhus/rekkehusbebyggelse.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Flere barnehager i nærområdet. Olderskog skole og Kippermoen Ungdomsskole i gåavstand fra rekkehuset.

### **Skolekrets**

Olderskog

### **Offentlig kommunikasjon**

Busstopp i nærområdet.

### **Bygningssakkyndig**

Kim Roger Storeng

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 23.3.26 av Kim Storeng for teknisk beskrivelse av eiendommen.

## Verditakst

Kr 2 700 000

## Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2017.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Mosjøen rørleggerservice AS, 2018

Beskrivelse: Feil fall mot sluket nede i dusjkabinettet på vaskerom. Sluket er ikke laveste punkt, så vann blir stående inn mot kanten på kabinettet, om man ikke fysisk koster vannet mot sluket.

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

Ja

Firmanavn: Sinus, 2018; Mosjøen rørleggerservice AS, 2018

Beskrivelse: Varmekabler på toalett og vaskerom i kjelleren. Ny varmtvannsbereder, avløp, og vannforsyning i forbindelse med oppussing av vaskerom i kjelleren. Vannalarm med sensorer direkte koblet mot vanninntaket ble installert. Vegghengt klosett, med ny sisterne, og tilhørende vask og vanntilkobling ble etablert på toalettrom.

3. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Firmanavn: Mosjøen rørleggerservice AS

Beskrivelse: Det ble etablert membran på både vaskerom og toalettrom i henhold til våtromsnorm. Våtromsplater på vegg ble satt opp på vaskerom. Sluk og avløpssystem på både vaskerom (med forbindelse til varmtvannsbereder på bod) og toalettrom ble montert.

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

Ja

Firmanavn: Mosjøen rørleggerservice AS, 2018

Beskrivelse: Ny varmtvannsbereder satt inn i leiligheten. Avløpsrør gjennom kjeller (fra kjøkken og bad i 2. etasje) ble lagt om fra åpent system til å bli skjult i vegg.

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

Ja

Beskrivelse: Ventilator på kjøkken hadde dårlig sug og ga fra seg mye ulyd.

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

Ja

Firmanavn: Sinus, 2018

Beskrivelse: Noe feil med kurs i forbindelse med sikringsskapet, som gikk utenom måler.

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

Ja

Firmanavn: Sinus, 2018

Beskrivelse: Elektriker har vært engasjert for å koble til kurser og stikkontakter i forbindelse med oppussing av tre soverom, stue og kjeller.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Gulvet på kaldloftet ble isolert og lagt plater på, slik at man skulle kunne gå der og bruke det som et lager.

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

Ja

Beskrivelse: I garasjen er det montert billader (Easee)

### **Standard**

Rekkehusleilighet i i hyggelige Gildevangen borettslag ligger i en 6-mannsbolig fra 1960 som er gradvis oppdatert gjennom årene.

Bygningen er fundamentert med betongsåle på grus, med yttervegger av betong i kjelleretasjen. Byggegrunnen består av løsmasser.

Dreneringen er en del av byggets felleskonstruksjon. Det er synlig grunnmursplast mot nord, hvor topplisten er delvis løsnet, mens det ikke er tegn til grunnmursplast mot vest.

Veggkonstruksjonen består av et bindingsverk fra byggeåret, som ble etterisolert i 2009. Fasaden har stående bordkledning, med liggende kledning i gavlspissene.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med trobord og papp/duk som undertak på hoveddelen. I 2021 ble det lagt ny isolasjon i bjelkelaget opp til kaldloftet, og det ble montert sponplater på gulvet der. Taket er tekket med steinbelagte stålplater av typen Decra, med undertak av duk. Taktekkingen på hoveddelen er fra 2013, mens taket over inngangen er fra 2009.

Takrenner og beslag er utført i foliert stål. Det er også montert takstige, pipebeslag og feieplattform.

Etasjeskillerne i boligen er konstruert som et trebjelkelag.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedytterdøren og balkongdøren er malte og utført i tre.

Ved hovedinngangen er det et hyggelig inngangsparti bygget av impregnerte materialer med rekkverk av stående kledning. I tillegg finnes en markterrasse på vestsiden av leiligheten, også i impregnerte materialer, som er fundamentert på bakken og utstyrt med to leegger. Trappen til inngangspartiet har vanger i treverk og trinn av strekkmetall, mens en annen trapp mot sør er laget av impregnerte materialer.

#### GARASJE:

Byggeår: 1998

Garasjen, som er i rekke, er fundamentert på en plate på mark med en overliggende ringmur av betong. Ytterveggene består av uisolert bindingsverk med stående kledning. Takkonstruksjonen har prefabrikkerte w-takstoler med presenning som undertak og profilerte stålplater som yttertak. Takrenner, nedløp og snøfangere er av metall. Garasjen har en leddport i tre og skillevegger i treverk.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er avvik:

Det mangler musesperre i hjørnekassene.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risiko for fuktskader og redusert levetid på kledningen. Det anbefales også å montere musesperre i hjørnekassene for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen, da dette kan føre til skader på isolasjon og bygningsdeler.

- Vinduer

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilstrekkelig høyde fra terreng til underkant av vindu; vinduer skal plasseres minimum 15 cm over terreng.

For kjellervinduene er det ikke montert sålbenkbeslag i henhold til detaljblad 523.702, 523.701 og 723.638. Det er heller ikke utført tetting mellom betong og vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør etableres tilstrekkelig høyde fra terreng til underkant av vindu for å hindre fuktopptrekk og vanninntrenging.

Sålbenkbeslag bør monteres på kjellervinduer i henhold til gjeldende detaljblader, og det må tettes mellom betong og vinduer for å unngå vanninntrenging og påfølgende skader på konstruksjonen.

Manglende tiltak kan føre til vannskader, redusert levetid på vinduer og økt risiko for fuktproblemer i kjeller.

- Dører

Avvik: Det er avvik:

Fuktskader i nedre del på balkongdør.

Mindre bruksmerker på hovedytterdør.

Konsekvens/tiltak:

Balkongdør bør overflatebehandles jevnlig for å forhindre videre utvikling av fuktskaden.

For å utbedre avviket må døren byttes, da fuktskader kan føre til redusert levetid, dårligere isolasjonsevne og økt risiko for råte.

Hovedytterdør bør overflatebehandles

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Konstruksjonene har skjevheter.

Det er synlige skjevheter på markterrassen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Skjevhetene på markterrassen bør rettes opp for å sikre stabilitet og forhindre videre deformasjon eller skade på konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for redusert brukssikkerhet og forkortet levetid på terrassen.

- Utvendige trapper

Avvik: Det er avvik:

Det er forskjell på trinnhøyden fra terrasse

- Tiltak:

Det bør utbedres slik at trinnhøydene blir like, for å redusere risikoen for snubling og fallskader ved bruk av trappen. Ulike trinnhøyder kan medføre økt fare for personskader.

- Overflater

Avvik: Det er avvik:

Avslutningene mot dører i 2. etasje er ikke fagmessig utført.

Det er knirk i gulvet i vindfanget.

En del bruksmerker på laminatgulv.

Mangler lister rundt dør og noen taklister i kjeller.

• Tiltak:

Avslutningene mot dører i 2. etasje bør utbedres slik at de utføres fagmessig, for å unngå økt slitasje, skader på overflater og redusert estetisk kvalitet.

Mangelfull utførelse kan også føre til at fukt eller smuss lettere trenger inn i konstruksjonen.

Knirk i gulvet i vindfang bør utbedres for å sikre bedre komfort.

Bruksmerker på laminatgulv vurderes utbedret etter behov, da dette hovedsakelig har estetisk betydning.

- Innvendige trapper

Avvik: Det er betydelig knirk i trapp.

Det er liten frihøyde i trappeløp

Det er en del knirk i trappen mellom 1. etasje og 2. etasje.

Det er meget lav frihøyde ved trappen til kjeller, kun 1,43 m. Kravet er 2,00 m.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

• Det bør gjøres lokale tiltak.

Knirk i trappen bør utbedres for å bedre brukskomfort og redusere risiko for ytterligere slitasje.

Den lave frihøyden ved trappen til kjeller bør vurderes utbedret for å ivareta personsikkerhet og unngå fare for hodeskader.

- Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør utføres justering eller utbedring av dører som ikke fungerer tilfredsstillende, for å unngå økt slitasje, skade på karm og dør, samt sikre normal bruk.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er avvik i fallforholdene til sluk i forhold til kravene i TEK10 §13-20:

- Punkt 1.1: Tilstrekkelig fall skal være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, skal det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

- Punkt 1.2: Det skal være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet skal være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt skal i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

- Punkt 2.1: Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette innebærer at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

Utførelse tilfredsstillende ikke disse kravene, da det kun er tilstrekkelig fall i nedsenket

dusjnise, mens resten av gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskriftskrav for å sikre at alt vann ledes effektivt til sluket.

Manglende eller redusert fall øker risikoen for vannansamling på gulvet, som igjen kan føre til fuktskader og skade på omkringliggende konstruksjoner.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Ifølge tidligere takstrappport er badet bygget av ufaglært personell, og rørarbeidet er utført av en pensjonert rørlegger.

Slukrist er løs, mangler elastisk fuge rundt rist.

Konsekvens/tiltak

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

Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelse av rørgjennomføringer og membran.

Manglende dokumentasjon og utførelse av ufaglært personell medfører økt risiko for feil eller mangler, som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

- Våtrom - Kjeller > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Platene er mangelfullt fuget i nedre del mot aluminiumslisten, noe som medfører økt risiko for fuktskader i overgangen mellom plate og list.

Det er fuktmerker i himlingen over dusjhjørnet, som skyldes lav takhøyde.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.

- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres fagmessig utbedring av fugene i nedre del mot aluminiumslisten for å hindre videre fuktinntrengning.

Konsekvensen av mangelfull fuging er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til redusert levetid og behov for omfattende reparasjoner.

Fuktmerker i himlingen over dusjhjørnet bør undersøkes nærmere, og eventuelle tiltak for å bedre ventilasjon eller redusere fuktbelastning bør vurderes.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre ytterligere fuktskader og forringelse av materialene.

- Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Skadene er per nå av kun visell karakter. Skadene på benkeplte kan øke uten tiltak.

- Spesialrom - Kjeller > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Benkeplaten bør byttes for å hindre videre forringelse og unngå risiko for fuktskader eller redusert funksjon på toalettrommet.

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) fra kjeller til 1. etasje, og av kobber med plastkappe fra 1. etasje til 2. etasje. Stoppekrane er plassert i

kjeller. Det er montert vannstoppsystem med ventil ved hovedstoppekrane, samt sensorer under kjøkkenbenk, ved varmtvannstank og ved vanninntak.

Beskrivelse

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å hindre at eventuelle lekkasjer fører til vannskader i konstruksjonen.

Rør-i-rør-systemet bør legges i henhold til Unipors tekniske godkjenning, TG 20013, for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for lekkasjer og følgeskader.

Samlestokken bør monteres i et tett skap for å forhindre at lekkasjer sprer seg til omkringliggende konstruksjoner og for å oppfylle gjeldende krav.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det er avvik:

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet i kjøkkenbenken.

Rør-i-rør-systemet er ikke lagt i henhold til Unopors tekniske godkjenning, TG 20013.

Samlestokken er ikke montert i tett skap.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder soilrør fra kjøkken og opp til kaldloft.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å vurdere utskiftning av soilrør fra kjøkken og opp til kaldloft, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, tette rør og vannskader.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

På byggemeldte tegninger er det inntegnet ventiler i veggene på soverommene i 2. etasje, men det er kun spalteventil i vinduene. Veggventilene er tettet igjen både på innsiden og utsiden.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Det bør etableres veggventiler i soverommene i 2. etasje, slik det fremgår av byggemeldte tegninger, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvensen av manglende ventiler er dårligere inneklime og økt risiko for fuktproblemer og muggdannelse.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Synlig grunnmursplast mot nord. Topplisten er delvis løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør innhentes dokumentasjon på eksisterende drenering og utvendig fuktsikring. Topplisten på grunnmursplasten bør festes på plass for å hindre vanninntrengning bak fuktsikringen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere inneklime.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av nødvendige utbedringer.

Konsekvensen av slike høydeforskjeller er redusert brukervennlighet, økt risiko for skjev belastning på konstruksjonen, samt mulig påvirkning på innredning og møblering.

Ingen umiddelbar kostnader, bør ses i sammenheng med eventuell renovering. Det finnes flere muligheter for avretting av gulv og kostnadsestimat kan variere på valgte løsninger som benyttes.

Valgt kostnadsestimat gjelder bare retting av gulvet. Det tar ikke hensyn til dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller, bytte av overflater og endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc

- Våtrom - Kjeller > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre god avrenning av vann.

Manglende eller utilstrekkelig fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer til omkringliggende konstruksjoner.

- Våtrom - Kjeller > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Rustskader i sluk.

Membran er ikke smurt ned til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Et rustent sluk kan redusere levetiden til hele badet, da det utgjør en svakhet i våtromskonstruksjonen. Dette kan føre til behov for tidligere totalrenovering av badet enn ellers nødvendig. For å unngå skader fra og rundt eldre sluker, anbefales det å bytte ut eldre støpejernssluk ved rehabilitering av bad.

- Både sluket og membranen må skiftes.

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Gamle soilsluker bør renoveres ved en "slukforny" av typen Linerdrain som er en plast innsats som støpes fast i den gamle sluken, arbeid med sluk og avløp må avklares med styret i borettslaget før arbeidet starter. Dette må utføres av kvalifiserte håndverkere.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **Hvitevarer**

Av hvitevarer medfølger: Komfyr, oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap. Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Moderniseringer:

2008/09

Vegger etterisolert, ny kledning og vinduer. I regi av borettslaget

2009

Tilbygg Takoverbygg over inngang. I regi av borettslaget

2013

På hoveddel er taket fra 2013 og fra 2009 på tak over inngang.

2014

Modernisering Renovering bad 2. etasje iht. tidligere takst.

2018

Modernisering Bygd nytt bad/vaskerom i kjeller. Nytt toalettrom. Byttet ut synlige soilrør i kjeller, montert nye plastrør i vegg.

2020

Modernisering Oljetank er fjernet, rørfornyhet utvendige bunnledninger i regi av borettslaget.

2021

Modernisering Bunnledning ble rørfornyhet og ny vannledning inn i bygningen. I regi av borettslaget

2021

Modernisering Isolert bjelkelag opp til kaldloft og montert sponplater på kaldloftet.

2022

Garasje: Det er lagt opp strømkabel for el-bil lader. I regi av borettslaget.

### **Parkering**

Garasje i garasjerekke.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring, polisenummer SP0000568673

### **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**

Vedovn på stue.

Varme i gulv på bad, vaskerom og toalettrom.

Elektriske panelovner.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

### **Energimerke**

E

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 700 000

#### **Omkostninger kjøper**

2 700 000 (Prisantydning)

---

314 264 (Andel av fellesgjeld)

---

3 014 264 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

3 750 (Gebyr avklaring forkjøpsrett (forhåndsavklaring))

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

5 140 (Omkostninger totalt)

14 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

16 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 019 404 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 028 304 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 031 104 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

#### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 551 667 for år 2024

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 206 666 for år 2024

### **Tilbud om 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**

Felleskostnadene er fordelt slik:

Avdrag fellesgjeld: kr 392

Renter fellesgjeld: kr 1 572

Felleskostnader: kr 4 658

- dekker blant annet kommunale avgifter, bygningsforsikring, kabel-tv, strøm på/i fellesareal samt honorar til styret, forretningsfører og revisor.

Det kan komme renteendringer på borettslagets fellesgjeld, inkluderes flere tjenester som skal dekkes gjennom fellesutgiftene, eller avgjørelser i borettslagets styre, som kan påvirke de månedlige felleskostnadene.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 622

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 314 264

### **Fellesgjeld pr. dato**

13.03.2026

### **Andel fellesformue**

Kr 58 079

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

### **Borettslagsnavn**

Gildevangen Borettslag A/I

### **Organisasjonsnummer**

962337252

## **Andelsnummer**

26

## **Om borettslaget**

Bebyggelsen i Gildevangen Borettslag består av 6 rekkehus med til sammen 32 andelsleiligheter oppført i 1960. To og to rekkehus sammenbygd med fellesboder. I tillegg oppført 3 garasjerekker.

## **Lånebetingelser fellesgjeld**

Låne nummer: 16364965420, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 13.03.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 52

Saldo per 13.03.2026: 10 056 452

Andel av saldo: 314 264

Første termin/første avdrag: 30.06.2025 ( siste termin 31.12.2051 )

## **Sikringsordning fellesgjeld**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

## **Forkjøpsrett**

Kun intern forkjøpsrett. Medlemmer av borettslagelaget har forkjøpsrett.

Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Selger har satt som vilkår for kjøp at gebyr for utlysning av forkjøpsrett kr 3 750,- kroner dekkes av kjøper.

## **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Andre forhold

Borettslaget har fått utarbeidet vedlikeholdsplan over lagets eiendommer. Denne planen skal danne grunnlag for borettslaget videre vedlikeholdsplanlegging, og vil være ett verktøy for styret i borettslaget til

gjennomføring av ett forsvarlig vedlikehold av de oppgaver borettslaget har ansvaret for.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Det skal som regel ikke holdes husdyr som hund og katt og lignende i borettslagets leiligheter. Hensikten med denne regelen er at husdyrhold ikke skal forringe andres livskvalitet. Andelseiere har anledning til å søke styret om dispensasjon fra regelen og skal gjøre det før eventuell anskaffelse av dyr. En slik søknad skal begrunnes. Styret kan samtykke i at brukeren av boligen får holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Dersom det gis avslag skal dette begrunnes. Eventuell katt eller hund skal merkes.

Husdyr skal ikke være til sjenanse for andre andelseiere. Dersom husdyr er til sjenanse for andre andelseiere, kan styret kreve dyret/dyrene fjernet forutsatt at det er gitt skriftlig advarsel på forhånd.

Kun unntaksvis kan det tillates mer enn ett husdyr pr. leilighet.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Helgeland Bbl

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 103, bruksnummer 431 i Vefsn kommune. Gårdsnummer 103, bruksnummer 421 i Vefsn kommune. Andelsnr. 26 i Gildevangen Borettslag A/I med orgnr. 962337252

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1824/103/431:

01.09.1960 - Dokumentnr: 2240 - Best. om vann/kloakkledn.

Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver Mosal.

29.03.1976 - Dokumentnr: 1563 - Sameieavtale

Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.1960 - Dokumentnr: 1719 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1824 Gnr:103 Bnr:275

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 14.11.1960. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen fra 1959. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

Kjeller: Bruk og rominndeling stemmer ikke med byggemeldt tegninger. Vaskerom på tegning er avdelt til bad/vaskerom og bod. Disp.rom og vedbod er omgjort til kjellerstue. Deler av matbod er omgjort til toalettrom.

Ytterlige undersøkelser anbefales.

Bruken av 1. og 2. etasje stemmer med byggemeldt tegninger.

Det bemerkes byggeforskriftenes krav til takhøyde, lysflate, utsyn og rømningsvei ikke innfris i kjeller. Ytterlige undersøkelser anbefales.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger verken tegninger eller ferdigattest for tilbygg av inngangsparti fra 2009, noe som skulle foreligget for at tiltaket skal være lovlig oppført og tatt i bruk. Det opplyses i tilstandsrapport at det er utført i regi av borettslaget. Det er borettslagets ansvar å sørge for at nødvendige dokumenter som byggegodkjente tegninger og ferdigattest er mottatt, kontrollert og godkjent hos Vefsn Kommune. Søknadspliktige, interne forandringer i leiligheten er den enkelte andelseiers ansvar.

Garasje:

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

Tegninger datert 06.03.1998

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

14.11.1960.

#### **Vei, vann og avløp**

Vei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei og interne veier av gruset standard.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Gilde Borettslag ligger i et uregulert område som er avsatt til boligbebyggelse og inngår i kommunedelplan Mosjøen. Plan id: 1824D1017, vedtaksdato 21.06.2017. Sist endret 24.03.2021.

#### **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.

#### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

# Kontraktgrunnlag

## Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

**Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

11 500 Markedspakke  
5 900 Oppgjørshonorar  
8 900 Tilretteleggingsgebyr  
5 995 Eierskiftegebyr  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
3 745 Utlegg opplysninger forretningsfører  
evnt. div. andre utlegg.

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

**Ansvarlig megler**

Ninni Moldrem  
Eiendomsmegler MNEF  
ninni.moldrem@aktiv.no  
Tlf: 419 27 672

**Ansvarlig megler bistås av**

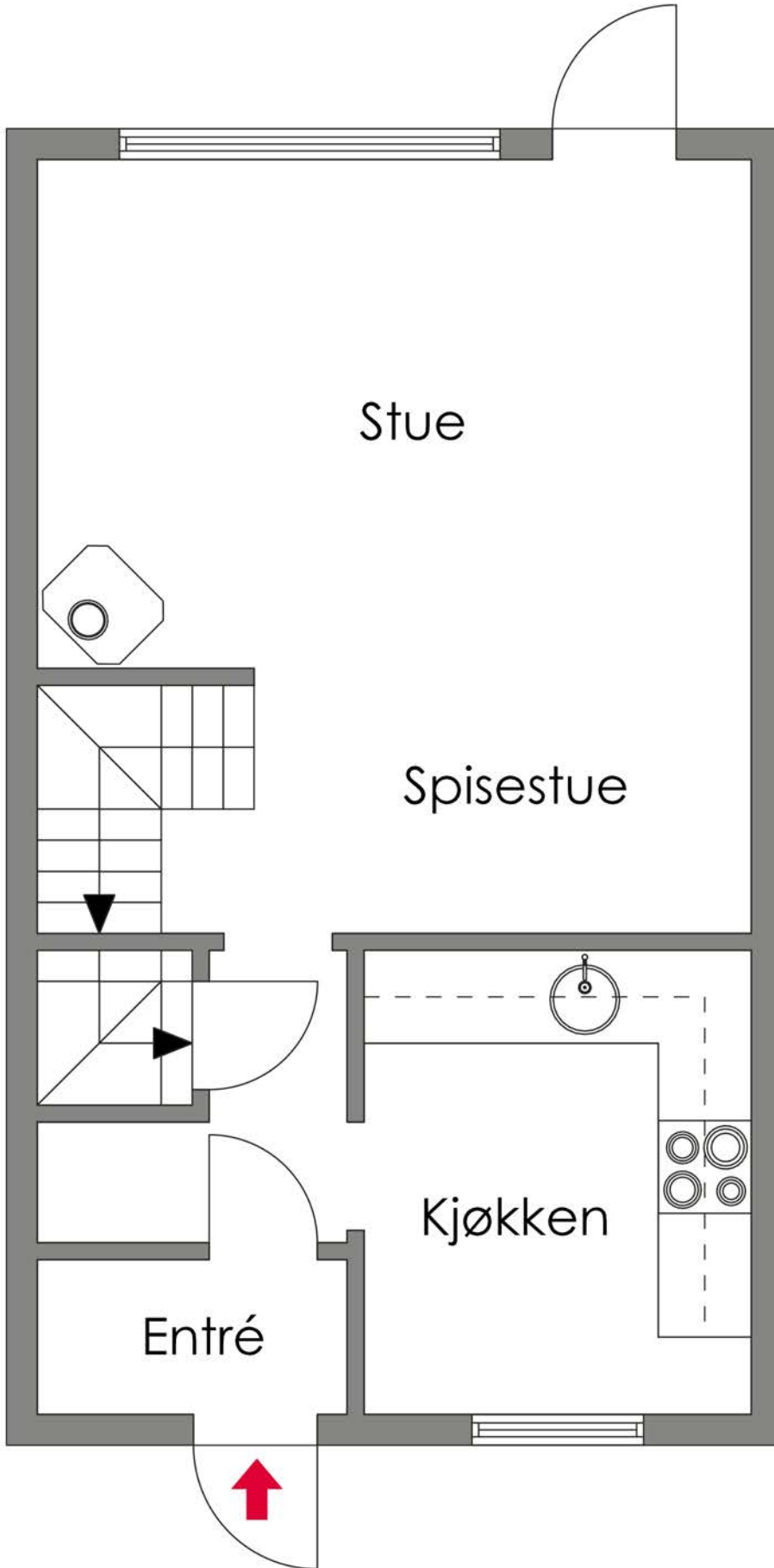
Ninni Moldrem  
Eiendomsmegler MNEF  
ninni.moldrem@aktiv.no  
Tlf: 419 27 672

**Oppdragstaker**

REDE Eiendomsmegling Mosjøen, organisasjonsnummer 979158580  
Mathias Bruns gate 3,

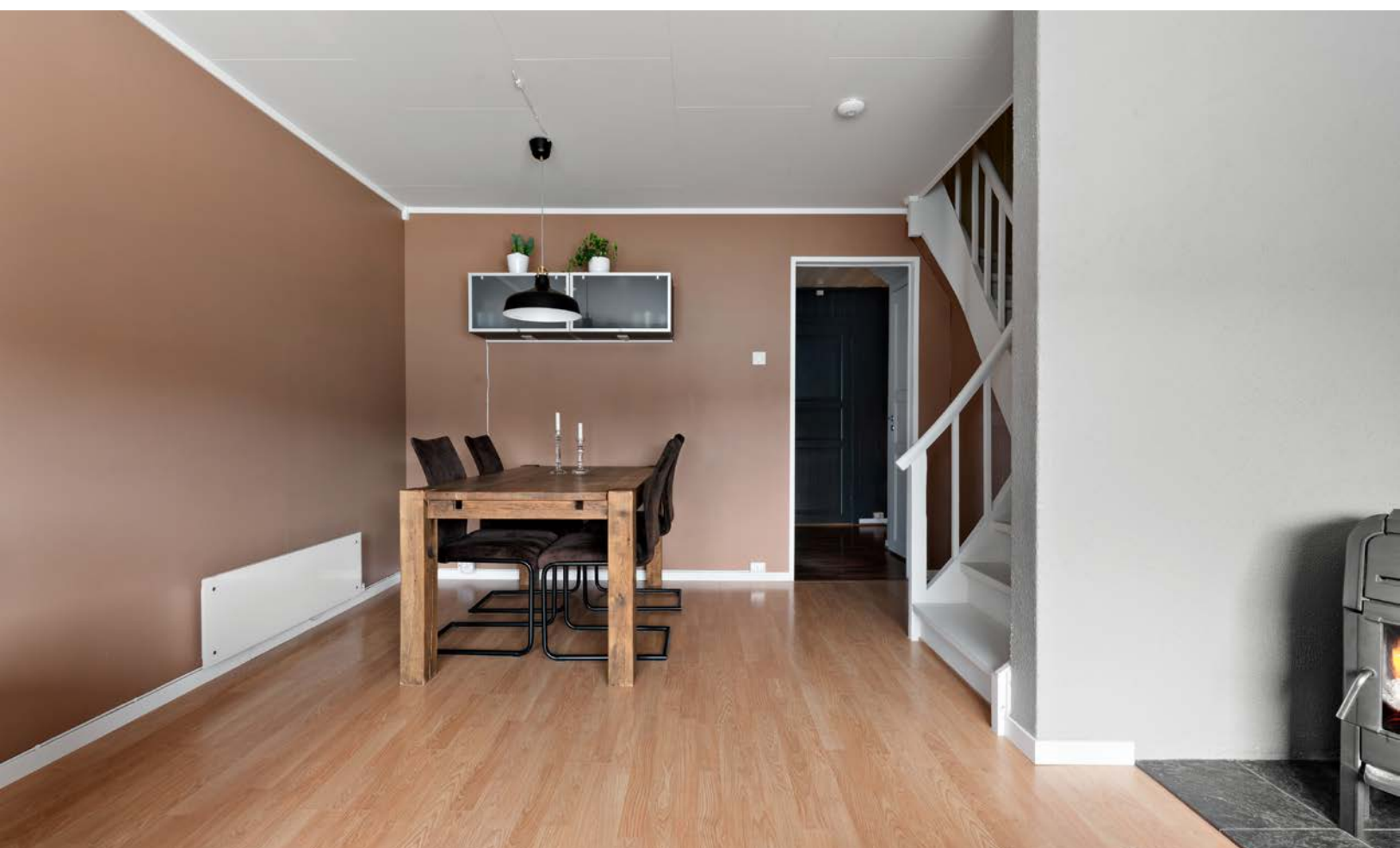
**Salgsoppgavedato**

08.04.2026



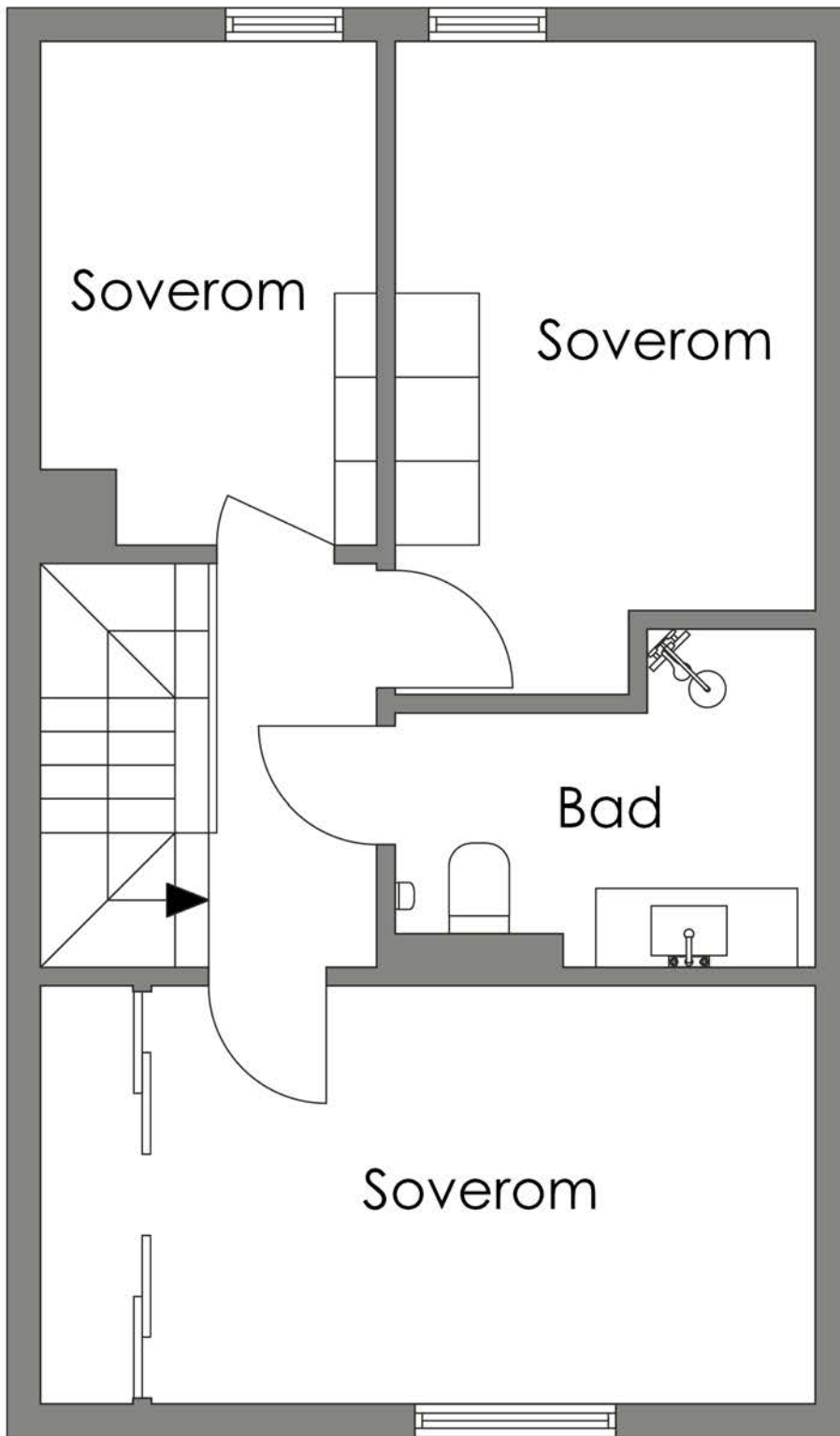
Steinvegen 10F  
1. etg



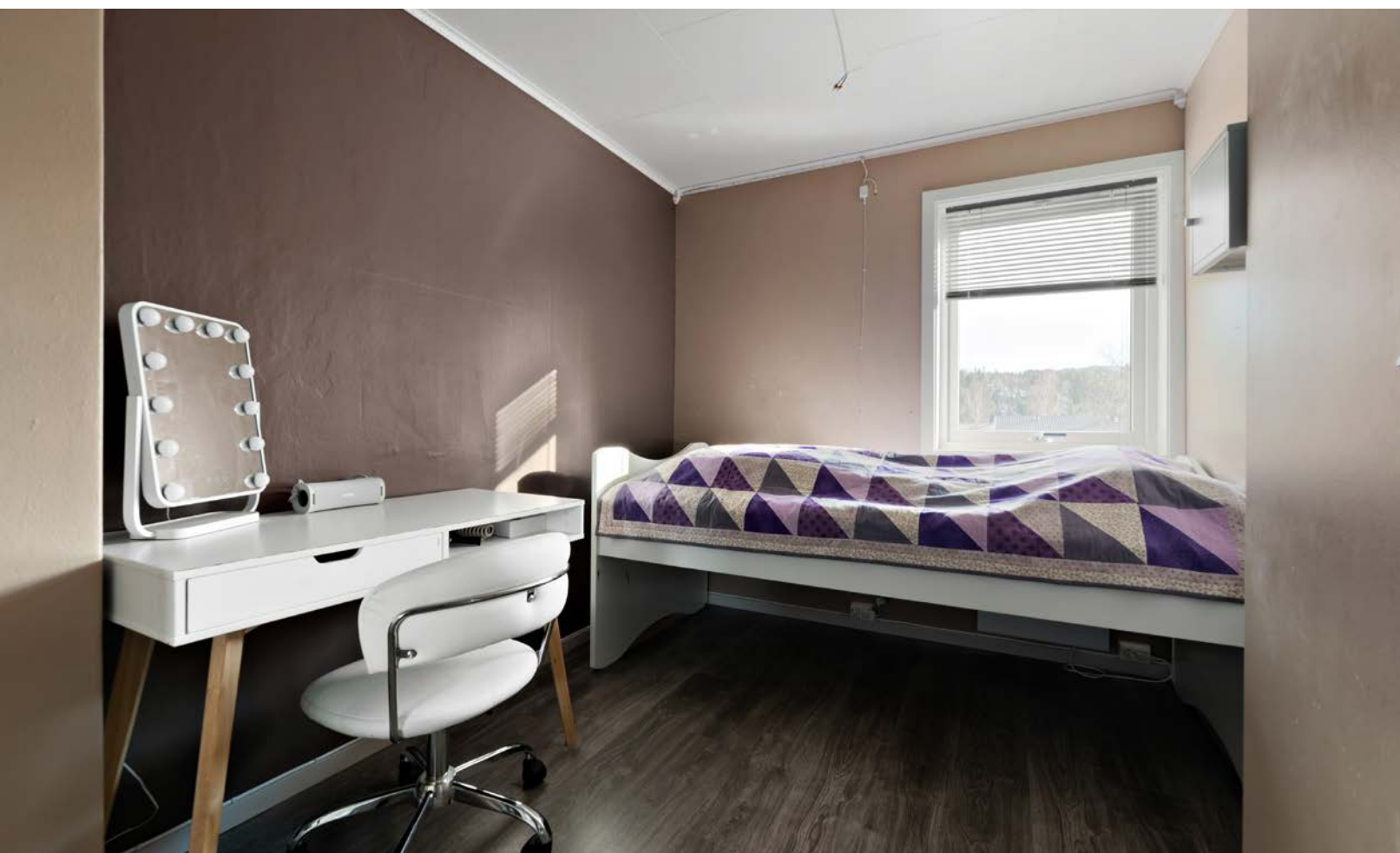


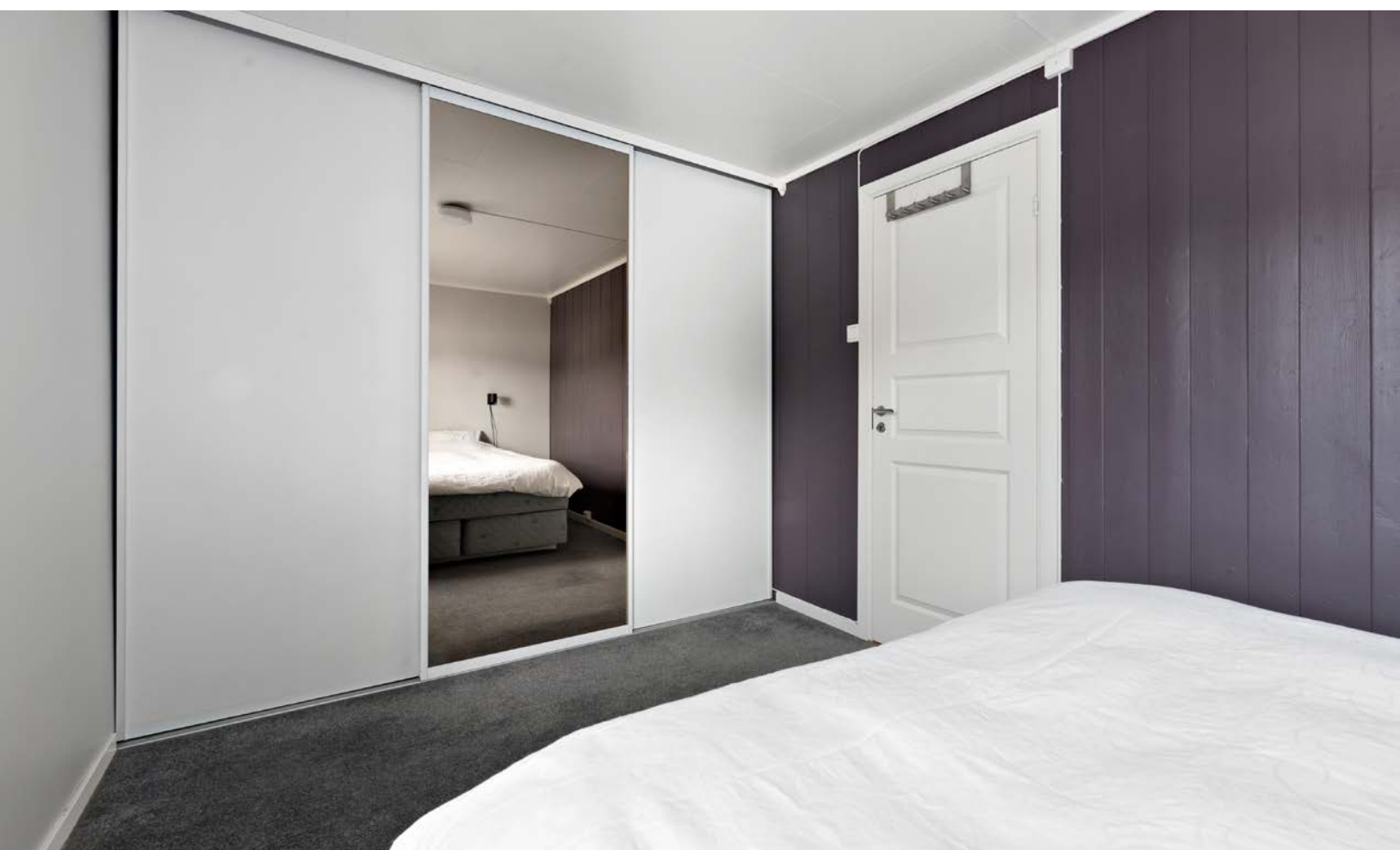






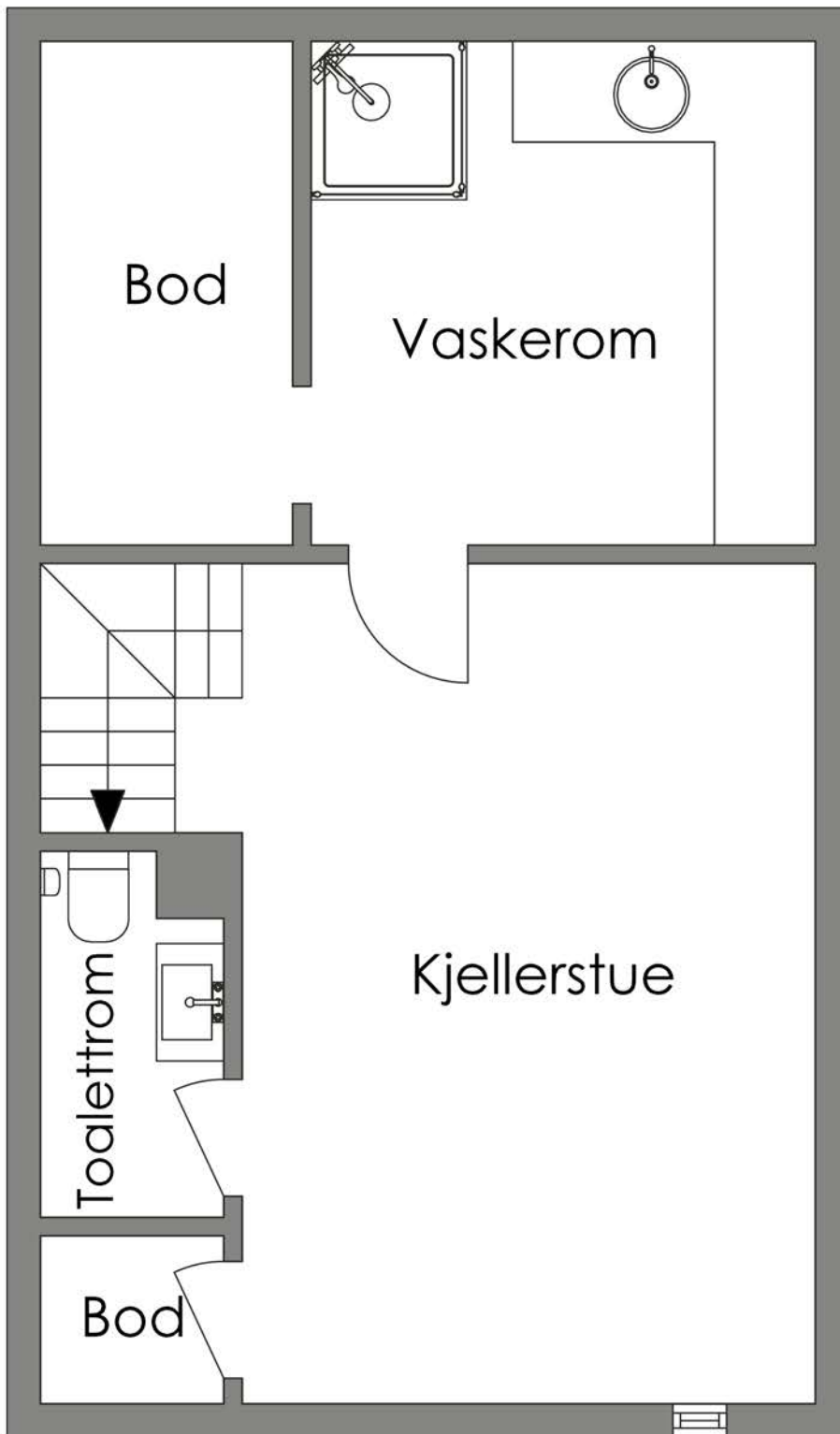
Steinvegen 10F  
1. etg





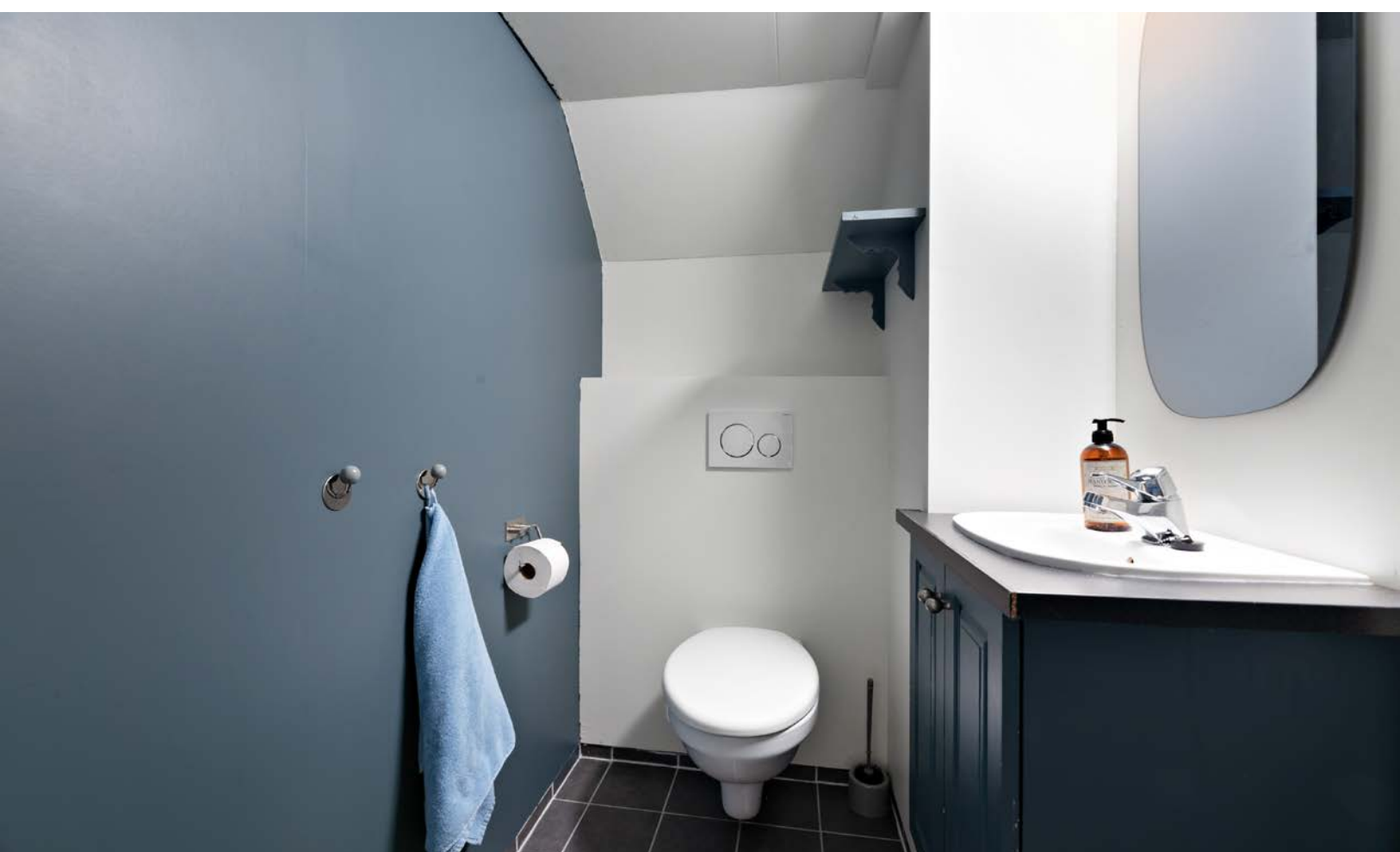


Velkommen til Steinvegen 10 F og et tiltalende enderekkehus med tilhørende garasje i rekke. 3 soverom, bad, vaskerom og ekstra toalettrom



Steinvegen 10F  
1. etg





# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Steinvegen 10F, 8660 MOSJØEN

 VEFSN kommune

 gnr. 103,103, bnr. 431,421, snr. 0,0

 Andelsnummer 26

## Markedsverdi

**2 700 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m<sup>2</sup> BRA-i: 111 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 27.03.2026

Oppdragsnr.: 14188-1448

Eiendomsverdi ref nr: RI9305

Autorisert foretak: Helgeland BBL

Sertifisert Takstingeniør: Kim Storeng



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.

## Helbo Takst

er en underavdeling til teknisk avdeling i Helgeland BBL og har kontorplass på Mo og i Mosjøen og tar på seg oppdrag over hele Helgeland.

Vi har godkjenning innen taksering/tilstandsanalyse av boliger, fritidsboliger, næringseiendommer med TEGoVA Residential Valuer sertifisering samt skadetaksering av byggverk og skjønn.

Avdelingen ble opprettet i 2009 og består i dag av 4 sertifiserte takstingeniører som påtar seg oppdrag for privatpersoner, meglere, bedrifter og det offentlige.

Rapportansvarlig

*Kim Storeng*

Kim Storeng

krs@helgelandbbl.no

467 91 000



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### 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

4-roms andelsleilighet i 6-manns bolig med garasje i rekke.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	131 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	111 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 950 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 000 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Rekkehus

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

Byggemeldte tegninger fra 1959.

Kjeller: Bruk og rominndeling stemmer ikke med byggemeldte tegninger. Vaskerom på tegning er avdelt til bad/vaskerom og bod. Disp.rom og vedbod er omgjort til kjellerstue. Deler av matbod er omgjort til toalettrom. Ytterlige undersøkelser anbefales.

Bruken av 1. og 2. etasje stemmer med byggemeldte tegninger.

## Anbefalning:

Helgeland BBL anbefaler å søke Vefsn kommune om bruksendring av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål om å få godkjent nye bygningstegninger, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlig å benytte. Kostnader ifm. søknader til kommunen i vil tilkomme. Det må også påregnes at enkelte inngrep i konstruksjoner for at rommene skal bli godkjente. NB! Det bemerkes at takstingeniøren ikke har hatt innsyn i hele byggesakene, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

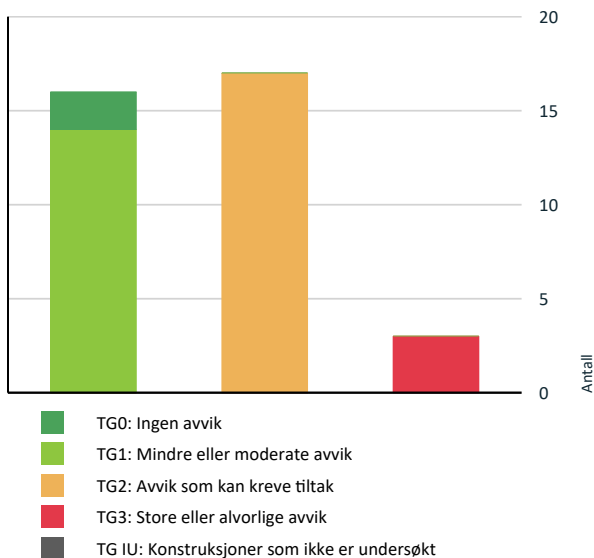
## Garasje i rekke

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

Tegninger datert 06.03.1998

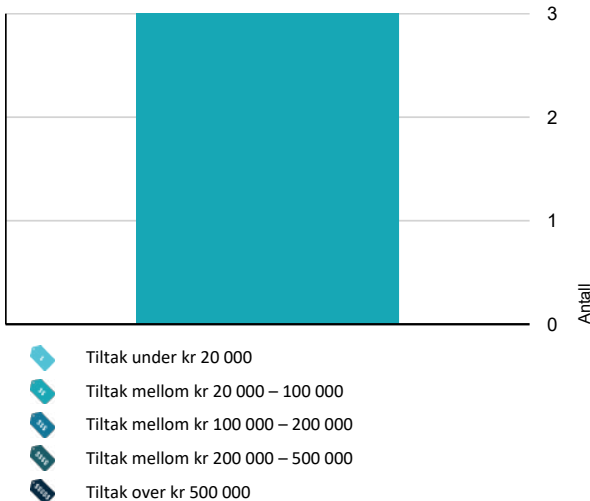
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved bruk av ufaglært arbeid på bygningen/bygningsdel er det en risiko ved at utførelse og prosjektering ikke er utført iht. punkt 3.6 NS 3600:2025. «Bygget i henhold til lov, forskrift, preaksepterte eller dokumentert faglige løsninger, standarder normer, monteringsanvisninger eller god håndverksmessig utførelse». Ytterlige undersøkelser anbefales. I eldre bygninger er det brukt forskjellige miljøfarlige stoffer i bygningsmaterialer. Disse kan være skjult i konstruksjoner, dette oppdages ikke ved visuell befaring.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

#### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Boligens energimerking



ENERGIMERKE

## Beskrivelse

Energimerkingen er basert på enkel beregning med detalj på vegger og vinduer/dør.

## Energimerke



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

### Energikarakteren A–G:

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

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

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

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

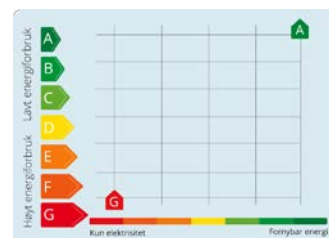
### Oppvarmingskarakter:

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

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

### Energirapporter vedlagt

- Energirapport



# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**  
1960

**Kommentar**  
Ferdigattest datert 14.11.1960.

**Anvendelse**  
Andelsleilighet til boligformål

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2008	Modernisering	2008/09 Vegger etterisolert, ny kledning og vinduer. I regi av borettslaget
2009	Tilbygg	Takoverbygg over inngang. I regi av borettslaget
2014	Modernisering	Renovert bad 2. etasje iht. tidligere takst.
2018	Modernisering	Bygd nytt bad/vaskerom i kjeller. Nytt toalettrom. Byttet ut synlige soilrør i kjeller, montert nye plastrør i vegg.
2020	Modernisering	Oljetang er fjernet, rørfornyet utvendige bunnledninger i regi av borettslaget.
2021	Modernisering	Bunnledning ble rørfornyet og ny vannledning inn i bygningen. I regi av borettslaget
2021	Modernisering	Isolert bjelkelag opp til kaldloft og montert sponplater på kaldloftet.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater og undertak av duk på hoveddel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket er tekket med profilerte stålplater av typen Decra. Tekkingen er en del av byggets felleskonstruksjon hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret. På hoveddel er taket fra 2013 og fra 2009 på tak over inngang.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

# Tilstandsrapport



Tekking fra 2009 over inngang

## TG 1 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner og beslag i foliert stål. Takstige, pipebeslag og feieplattform. Nedløp og beslag er en del av byggets felleskonstruksjon hvor borettslaget har vedlikeholdsansvar.



Taktekning	Behov for snøfangere		
	Takvinkel		
	< 14°	14°–27°	> 27°
Glatt	x	x	x
Middels		x	x
Ru			x

Iht. byggforsk 525.931 er det ikke behov for snøfangere på ru tekking under 27°

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etterisolering (2009) og stående bordkledning og liggende i gavelspisser. Veggkonstruksjon er en del av byggets felleskonstruksjon hvor borettslaget har vedlikeholdsansvar.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Det mangler musesperre i hjørnekassene.

### Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risiko for fuktskader og redusert levetid på kledningen.

Det anbefales også å montere musesperre i hjørnekassene for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen, da dette kan føre til skader på isolasjon og bygningsdeler.

# Tilstandsrapport



Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.



Det mangler musesperre i hjørnekassene.



## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, trobord og papp/duk som undertak på hoveddel. I 2021 ble det lagt ny isolasjon i bjelkelag opp til kaldloft samt montert sponplater på gulv.

Takkonstruksjon/Loft er en del av byggets felleskonstruksjon hvor borettslaget har vedlikeholdsansvar.

Det er utført fuktmålinger i tro uten funn av forhøyet verdier, målinger er utført med MMS 2 med korrigert for nordisk trevirke, målingene ble gjort ved pipe og mot vest (raft) hvor det var gamle fuktmerker.



Fuktmåling i tro ved pipe. Tørt.



Fuktmåling i tro mot vest (mot raft). Tørt.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Andelseier har vedlikeholdsplikt på vinduer (maling, smøring, foring etc). Borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder utskifting av vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Det er ikke tilstrekkelig høyde fra terreng til underkant av vindu; vinduer skal plasseres minimum 15 cm over terreng.

For kjellervinduene er det ikke montert sålbenkbeslag i henhold til detaljblad 523.702, 523.701 og 723.638. Det er heller ikke utført tetting mellom betong og vinduer.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør etableres tilstrekkelig høyde fra terreng til underkant av vindu for å hindre fuktopptrekk og vanninntrenging.

Sålbenkbeslag bør monteres på kjellervinduer i henhold til gjeldende detaljblader, og det må tettes mellom betong og vinduer for å unngå vanninntrenging og påfølgende skader på konstruksjonen.

Manglende tiltak kan føre til vannskader, redusert levetid på vinduer og økt risiko for fuktproblemer i kjeller.



Kun en høyde på ca. 10cm opp til vindu. Mangler sålbenkbeslag og tetting rundt vindu.

## TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Andelseier har vedlikeholdsplikt på dører (maling, smøring, foring etc.). Borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder utskifting av dører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktskader i nedre del på balkongdør.

Mindre bruksmerker på hovedytterdør.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongdør bør overflatebehandles jevnlig for å forhindre videre utvikling av fuktskaden.

For å utbedre avviket må døren byttes, da fuktskader kan føre til redusert levetid, dårligere isolasjonsevne og økt risiko for råte.

Hovedytterdør bør overflatebehandles.

# Tilstandsrapport



Hovedytterdør



Balkongdør



Fuktskader i nedre del på balkongdør



Fuktskader i nedre del på balkongdør

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong ved hovedinngang oppført i impregnerte materialer, og rekkverk med stående kledning. Markterrasse oppført i impregnerte materialer, fundamentert på bakken. To levegger.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er synlige skjevheter på markterrassen.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Skjevhetene på markterrassen bør rettes opp for å sikre stabilitet og forhindre videre deformasjon eller skade på konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for redusert brukssikkerhet og forkortet levetid på terrassen.



Synlige skjevheter.

## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp til inngangsparti utført med vange i treverk og trinn av strekkmetall. Trapp mot sør av impregnerte materialer. Borettslaget har vedlikeholdsplikt for utvendig trapper.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er forskjell på trinnhøyden fra terrasse og

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres slik at trinnhøydene blir like, for å redusere risikoen for snubling og fallskader ved bruk av trappen. Ulike trinnhøyder kan medføre økt fare for personskader.



## TG 1 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Borettslaget har vedlikeholdsplan gjennom Helgeland BBL. Vedlikeholdsplanen hjelper styret med vedlikeholdsplikten på fellesarealer som er regulert i borettsloven. Vedlikeholdsplanen kan på sikt gi økt husleie (fellesgjeld). Felles del for borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Gjelder tak, vegger, m.m.

Iht. Note 4 - Vedlikehold i regnskap datert 18.02.2026. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malt trepanel, malte plater og malt betong. Innvendige tak har malte plater og malt trepanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avslutningene mot dører i 2. etasje er ikke fagmessig utført.

Det er knirk i gulvet i vindfanget.

En del bruksmerker på laminatgulv.

Mangler lister rundt dør og noen taklister i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avslutningene mot dører i 2. etasje bør utbedres slik at de utføres fagmessig, for å unngå økt slitasje, skader på overflater og redusert estetisk kvalitet. Mangelfull utførelse kan også føre til at fukt eller smuss lettere trenger inn i konstruksjonen.

Knirk i gulvet i vindfang bør utbedres for å sikre bedre komfort.

Bruksmerker på laminatgulv vurderes utbedret etter behov, da dette hovedsakelig har estetisk betydning.

# Tilstandsrapport



Mangler vinkellist.



En del bruksmerker på laminatgulv.



## Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble ved hjelp av en punkt laser, foretatt kontroll på planhetsavvik.

1. etasje ved stue er det målt et totalt avvik i rommet på ca. 24mm og ca. 22mm lokalt i en diameter på 2m. Kjøkken er det målt et totalt avvik i rommet på ca. 20mm og ca. 20mm lokalt i en diameter på 2m.
2. etasje soverom sørøst er det målt et totalt avvik i rommet på ca. 22mm og ca. 13mm lokalt i en diameter på 2m. Soverom nord er det målt et totalt avvik i rommet på ca. 25mm og ca. 18mm lokalt i en diameter på 2m.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### 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.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av nødvendige utbedringer.

Konsekvensen av slike høydeforskjeller er redusert brukervennlighet, økt risiko for skjev belastning på konstruksjonen, samt mulig påvirkning på innredning og møblering.

Ingen umiddelbar kostnader, bør ses i sammenheng med eventuell renovering. Det finnes flere muligheter for avretting av gulv og kostnadsestimat kan variere på valgte løsninger som benyttes.

Valgt kostnadsestimat gjelder bare retting av gulvet. Det tar ikke hensyn til dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller, bytte av overflater og endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

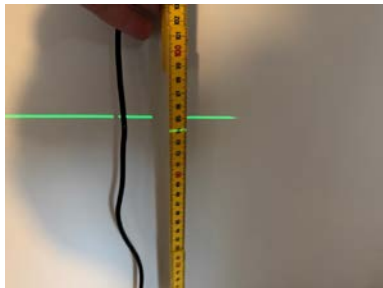
# Tilstandsrapport



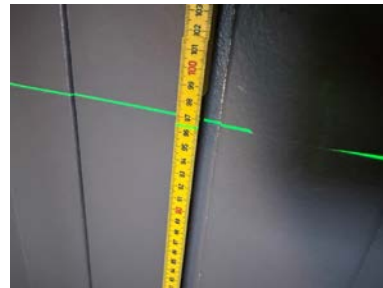
Stue 136 cm.



Stue 138,2cm. Lokalt avvik på ca. 22mm målt i en lengde på 2m.



Soverom nord 94,1cm.



Soverom nord 96,6cm. Totalt avvik på ca. 25mm i hele rommet.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.



Litt rust på sotluke.

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet har laminat og har beleg. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er betydelig knirk i trapp.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Det er en del knirk i trappen mellom 1. etasje og 2. etasje.  
Det er meget lav frihøyde ved trappen til kjeller, kun 1,43 m. Kravet er 2,00 m.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Knirk i trappen bør utbedres for å bedre brukskomfort og redusere risiko for ytterligere slitasje.

Den lave frihøyden ved trappen til kjeller bør vurderes utbedret for å ivareta personsikkerhet og unngå fare for hodeskader.



En del knirk i trapp.



Meget lav frihøyde ved trapp til kjeller, kun 1,43m. Kravet er 2,00m.

## 1 TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør utføres justering eller utbedring av dører som ikke fungerer tilfredsstillende, for å unngå økt slitasje, skade på karm og dør, samt sikre normal bruk.



Dør 2. etasje tar i karm/terskel



Dør til toalettrom tar i karm.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon. Badet framstår med fliser på gulv, mosaikkfliser i dusjnise og varmekabler i gulvet.

# Tilstandsrapport

Vegger har fliser i dusjnise og skiferstein på resterende. MDF panel i tak med downlights. Innredning med glatte fronter. Heldekkende servant. Speil innfelt i fliser. Åpen dusjnise med delvegg av glassbyggestein. Vegghengt toalett. Mekanisk ventilasjon. I henhold til tidligere takst er badet bygd av ufaglært og rørarbeid er utført av pensjonert rørelegger.

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket MDF panel med downlights.

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm i nedsenket dusjnise. Dusjnise er nedsenket med ca. 15mm. Resten av gulvet er tilnærmet flatt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 80mm.

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er avvik i fallforholdene til sluk i forhold til kravene i TEK10 §13-20:

- Punkt 1.1: Tilstrekkelig fall skal være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, skal det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
- Punkt 1.2: Det skal være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet skal være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt skal i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.
- Punkt 2.1: Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette innebærer at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

Utførelse tilfredsstillende ikke disse kravene, da det kun er tilstrekkelig fall i nedsenket dusjnise, mens resten av gulvet er tilnærmet flatt.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskriftskrav for å sikre at alt vann ledes effektivt til sluket.

Manglende eller redusert fall øker risikoen for vannansamling på gulvet, som igjen kan føre til fuktskader og skade på omkringliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



Topp slukrist 88,3cm.



87,3cm gir et fall på ca. 10mm i nedsenket dusjnise.



Oppkant ved dør på ca. 50mm.

## 2. ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Ifølge tidligere takstrappport er badet bygget av ufaglært personell, og rørarbeidet er utført av en pensjonert rørlegger. Slukrist er løs, mangler elastisk fuge rundt rist.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelse av rørgjennomføringer og membran.

Manglende dokumentasjon og utførelse av ufaglært personell medfører økt risiko for feil eller mangler, som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



Synlig mansjett under klemring.



Ikke kjent om det er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringer.

## 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har innredning med glatte fronter. Heldekkende servant. Speil innfelt i fliser. Åpen dusjnisse med delvegg av glassbyggestein. Vegghengt toalett.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## 2. ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft under dør.



## 2. ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Måling er utført med Protimeter MMS 2, korrigert for nordisk tre. Hulltaking er kun en stikkprøve og ikke garanterer for at det ikke er fukt andre steder i rommet.



# Tilstandsrapport

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Egenerklæring



## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Platene er mangelfullt fuget i nedre del mot aluminiumslisten, noe som medfører økt risiko for fuktskader i overgangen mellom plate og list. Det er fuktmerker i himlingen over dusjhjørnet, som skyldes lav takhøyde.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.
- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres fagmessig utbedring av fugene i nedre del mot aluminiumslisten for å hindre videre fuktinntrengning.

Konsekvensen av mangelfull fuging er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til redusert levetid og behov for omfattende reparasjoner.

Fuktmerker i himlingen over dusjhjørnet bør undersøkes nærmere, og eventuelle tiltak for å bedre ventilasjon eller redusere fuktbelastning bør vurderes. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre ytterligere fuktskader og forringelse av materialene.

# Tilstandsrapport



Platene er mangelfullt fuget i nedre del mot aluminiumslisten.



Fult utslag på fuktindikator på vegg mot bod.



Utslag i hjørne



Utslag mot yttervegg

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til -4 mm. Gulvet utenfor dusjhjørnet er tilnærmet flatt. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre god avrenning av vann.

Manglende eller utilstrekkelig fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer til omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Topp slukrist 93,9cm.



Flis inni dusjhjørne 94,3cm. Motfall til sluk på 4mm.

# Tilstandsrapport

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### **TG 3** Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk i dusjhjørnet og eldre soilsluk fra byggeår. Smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.
- Rustskader i sluk.

Membran er ikke smurt ned til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

• Et rustent sluk kan redusere levetiden til hele badet, da det utgjør en svakhet i våtromskonstruksjonen. Dette kan føre til behov for tidligere totalrenovering av badet enn ellers nødvendig. For å unngå skader fra og rundt eldre sluker, anbefales det å bytte ut eldre støpejernssluk ved rehabilitering av bad.

- Både sluket og membranen må skiftes.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Gamle soilsluker bør renoveres ved en "slukforny" av typen Linerdrain som er en plast innsats som støpes fast i den gamle sluken, arbeid med sluk og avløp må avklares med styret i borettslaget før arbeidet starter. Dette må utføres av kvalifiserte håndverkere.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Sluk i dusjhjørne



Soilsluk



Gamle soilsluker bør renoveres ved en "slukforny" av typen Linerdrain som er en plast innsats som støpes fast i den gamle sluken

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### **TG 1** Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med glette fronter. Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask. Dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring

# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med tilluft under dør fra bod.

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring



## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,1. Måling er utført med Protimeter MMS 2, korrigert for nordisk tre. Hulltaking er kun en stikkprøve og ikke garanterer for at det ikke er fukt andre steder i rommet.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøøl/fryseskap og komfyr er fra 2025.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

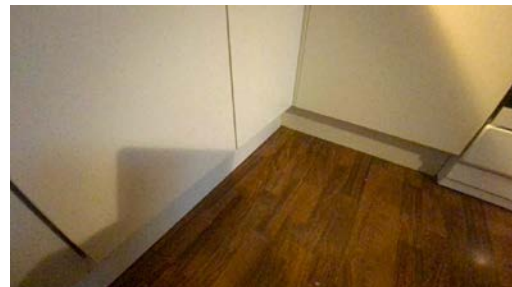
Skadene er per nå av kun visell karakter. Skadene på benkeplte kan øke uten tiltak.



Fuktskade under benkeplate



Mindre fuktmerker på kjøkkenfronter



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Liten lydframotor, men virket utmerket vd befaring.

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring



Funksjonstest av ventilator. Ok.

## SPESIALROM

# Tilstandsrapport

## KJELLER > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv, malte veggplater og malte takplater. Innredning med malte profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt servant. Speil med overlys. Vegghengt toalett. Mekanisk ventilasjon med tilluft under dør.

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Benkeplaten bør byttes for å hindre videre forringelse og unngå risiko for fuktskader eller redusert funksjon på toalettrommet.



Fukt på benkeplate.



Fukt på benkeplate.



Fuksjonstest av avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) fra kjeller til 1. etasje, og av kobber med plastkappe fra 1. etasje til 2. etasje. Stoppekran er plassert i kjeller. Det er montert vannstoppsystem med ventil ved hovedstoppekran, samt sensorer under kjøkkenbenk, ved varmtvannstank og ved vanninntak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet i kjøkkenbenken. Rør-i-rør-systemet er ikke lagt i henhold til Unopors tekniske godkjenning, TG 20013. Samlestokken er ikke montert i tett skap.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

# Tilstandsrapport

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å hindre at eventuelle lekkasjer fører til vannskader i konstruksjonen.

Rør-i-rør-systemet bør legges i henhold til Unipors tekniske godkjenning, TG 20013, for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for lekkasjer og følgeskader.

Samlestokken bør monteres i et tett skap for å forhindre at lekkasjer sprer seg til omkringliggende konstruksjoner og for å oppfylle gjeldende krav.



Test av stoppekran



Mangler tettemuffer/skap



Det er ikke montert rør i rør skap.

## **TG 2** Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og soilrør fra kjøkken og opp til kaldloft. Stakeluke i kjeller. I 2018 ble synlige soilrør fjernet i kjeller og nye plastrør bygd inn i vegg. Bunnledning ble rørfornytt i regi av borettslaget i 2020.

### Vurdering av avvik:

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

Gjelder soilrør fra kjøkken og opp til kaldloft.

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

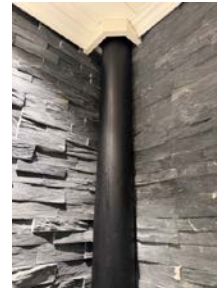
Det anbefales å vurdere utskiftning av soilrør fra kjøkken og opp til kaldloft, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, tette rør og vannskader.

# Tilstandsrapport



Stakepunkt i kjeller



Soilrør bad 2. etasje.



Soilrør før det går over i plast på kaldloft.

## **TG 2** Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad, bad/vaskerom og toalettrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

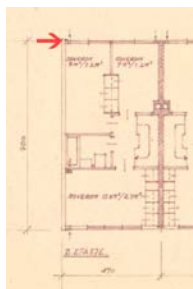
På byggemeldte tegninger er det inntegnet ventiler i veggene på soverommene i 2. etasje, men det er kun spalteventil i vinduene. Veggventilene er tettet igjen både på innsiden og utsiden.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres veggventiler i soverommene i 2. etasje, slik det fremgår av byggemeldte tegninger, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvensen av manglende ventiler er dårligere inneklima og økt risiko for fuktproblemer og muggdannelse.



Pil viser hvor ventiler er på tegninger

## **TG 1** Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 167 liter, tilkoblet strøm via bryter. Montert sensor til vannstoppsystem under bereder.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt



## 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.*

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

### Beskrivelse

Sikringsfordeling montert i gang og utstyrt med automatsikringer. Anlegget består av både skjult og åpen installasjon.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1960 Ukjent om det er komponenter igjen 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?

**Ja**

**Det ligger noen samsvarserklæringer i sikringskap samt noen i boligmappa. no**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei Linea har utført el-kontroll av boligen den 10.02.2014. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet. Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

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

**Ja**

## Inntak og sikringsskap

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

**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 Noen løse kabler i kjeller og et punkt på soverom.**

## Generell kommentar

Det anbefales ut i fra registrerte feil/mangler og siden siste kontroll fra DLE er over 10 år, en el-tilstandsrapport NEK 405.2.3.



Løs kabler/punkt på soverom.



Kabler er ikke tilstrekkelig festet i kjeller.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

### 📍 TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Drenering er en del av byggets felleskonstruksjon hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret. Det er ikke mottatt informasjon angående drenering.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Synlig grunnmursplast mot nord. Topplisten er delvis løsnet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør innhentes dokumentasjon på eksisterende drenering og utvendig fuksikring.

Topplisten på grunnmursplasten bør festes på plass for å hindre vanninntrengning bak fuksikringen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere inneklima.



Ingen tegn til grunnmursplast mot vest.



Grunnmursplast på deler av vegg mot nord, toppliste er løsnet.

## TE 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med betongsåle på grus. Yttervegger av betong i kjelleretasjen. Yttervegger og bærende betongvegger er en del av byggets felleskonstruksjon hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.



## Andre tomteforhold

#### Beskrivelse

Tomten er en del av fellesarealet, og er dermed ikke vurdert.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Følgende forhold er vurdert opp mot åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS), men det settes ikke tilstandsgrad (TG) iht. NS 3600:2025 punkt 12.9.

Rekkverk og håndløper på balkong/terrasse samt innvendig og utvendig trapp, elektrisk anlegg, branntekniske forhold, ildsteder og skorsteiner, radon, skredfare og flomfare er gjennomgått.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Kjeller er endret og innredet til rom for varig opphold, kjeller innehar ikke godkjent rømning, takhøyde og lys krav er ikke ivarettatt.

- Kaldloft er ikke avdelt i brannseksjoner, avviket har store konsekvenser for brannsikkerheten for alle andelene i rekken.

- Mangler rekkverk på utvendig trapp og på deler av innvendig trapp i kjeller.

- Noen løse kabler i kjeller samt punkt på soverom.

- Det er angitt i byggesøknad til garasjer at vegg mot nabogrensen må utføre i B60-vegg for bygg B og C. Veggen som er oppført er uisolert bindingsverk.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør etableres godkjente rømningsveier, tilstrekkelig takhøyde og tilfredsstillende lysforhold i kjeller for å ivareta sikkerhet og forskriftskrav.

Kaldloft må seksjoneres i henhold til gjeldende brannkrav for å redusere risiko for spredning av brann mellom boenheter.

Rekkverk må monteres på utvendig trapp og på manglende deler av innvendig trapp i kjeller for å hindre fallulykker.

Løse kabler i kjeller og på soverom bør sikres av autorisert elektriker for å unngå fare for elektrisk støt eller brann.

Vegg mot nabogrense på garasje må oppgraderes til B60-konstruksjon i henhold til byggesøknad og gjeldende forskrifter for å sikre tilstrekkelig brannmotstand og redusere risiko for brannspredning.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

111 m<sup>2</sup>/111 m<sup>2</sup>

*Rekkehus:* 2 Gang, 3 Soverom, Bad, Vindfang, Stue, Kjøkken, Trapperom, Kjellerstue, Bad/vaskerom, Toalettrom, 2 Bod

*Andre bygg:* Garasje i rekke  
*Bruksareal andre bygg:* 20 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 2 700 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 000 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

<b>Markedsverdi uten fradrag</b>	<b>2 950 000</b>
----------------------------------	------------------

Tillegg for andel fellesformue	+	58 079
--------------------------------	---	--------

Fradrag for andel felles gjeld	-	314 264
--------------------------------	---	---------

<b>Konklusjon markedsverdi</b>	<b>2 700 000</b>
--------------------------------	------------------

## Markedsvurdering

Markedsverdi: Refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenhet - der utsikt, solforhold, kommunikasjonstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. Den tekniske tilstanden, godkjente bygninger, planløsninger, antall soverom m.m er med på vurderingskriteriene. Basert på den visuelle befaringen, størrelse, standard og beliggenhet til eiendommen.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Steinvegen 5D ,8660 MOSJØEN 98 m <sup>2</sup> 1961 3 sov	23-08-2023	2 600 000	<b>2 850 000</b>	382 416	3 232 416	<b>32 984</b>
2 O H Øksendals veg 4D ,8660 MOSJØEN 91 m <sup>2</sup> 1961 2 sov	23-09-2025	2 650 000	<b>2 650 000</b>	367 674	3 017 674	<b>28 469</b>
3 Movegen 16D ,8660 MOSJØEN 103 m <sup>2</sup> 1961 2 sov	19-05-2025	2 600 000	<b>2 600 000</b>	367 674	2 967 674	<b>27 735</b>
4 Steinvegen 2E ,8660 MOSJØEN 106 m <sup>2</sup> 1960 3 sov	19-03-2024	2 650 000	<b>2 600 000</b>	326 112	2 926 112	<b>27 605</b>
5 O H Øksendals veg 4F ,8660 MOSJØEN 98 m <sup>2</sup> 1961 2 sov	07-05-2024	2 200 000	<b>2 400 000</b>	374 615	2 774 615	<b>26 176</b>
6 Steinvegen 6E ,8660 MOSJØEN 108 m <sup>2</sup> 1960 3 sov	02-10-2024	2 650 000	<b>2 650 000</b>	322 102	2 972 102	<b>25 844</b>
7 Steinvegen 10B ,8660 MOSJØEN 92 m <sup>2</sup> 1960 2 sov	01-12-2025	2 350 000	<b>2 350 000</b>	317 064	2 667 064	<b>22 992</b>
8 Roald Amundsens veg 2B ,8660 MOSJØEN 95 m <sup>2</sup> 1969 3 sov	19-03-2025	2 500 000	<b>2 800 000</b>	347 707	3 147 707	<b>22 976</b>

Kilde :  
 Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Felleskostnader (per mnd. 6622,-)	Kr.	79 464
Vedlikeholdskostnader er satt til kr. 70,- pr. kvm. BRA (avrundet)	Kr.	8 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>87 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 600 000
Tillegg for takoverbygg, balkong/terrasse (utregnet som for ny)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 250 000
<b>Sum teknisk verdi - Rekkehus</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 450 000</b>

#### Garasje i rekke

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje i rekke</b>	<b>Kr.</b>	<b>150 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 600 000**

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>400 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 000 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

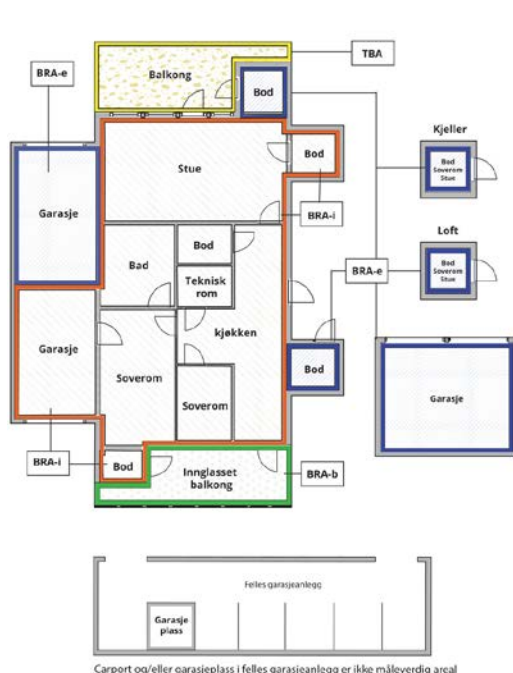
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	38			38	
1. Etasje	38			38	20
Kjeller	35			35	
<b>SUM</b>	<b>111</b>				<b>20</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>111</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
1. Etasje	Vindfang, gang, stue, kjøkken, trapperom		
Kjeller	Kjellerstue, bad/vaskerom, toalettrom, bod, bod 2		

### Kommentar

TBA er balkong og markterrasse.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Byggemeldte tegninger fra 1959.

Kjeller: Bruk og rominndeling stemmer ikke med byggemeldte tegninger. Vaskerom på tegning er avdelt til bad/vaskerom og bod. Disp.rom og vedbod er omgjort til kjellerstue. Deler av matbod er omgjort til toalettrom. Ytterlige undersøkelser anbefales.

Bruken av 1. og 2. etasje stemmer med byggemeldte tegninger.

### Anbefaling:

Helgeland BBL anbefaler å søke Vefsn kommune om bruksendring av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål om å få godkjent nye bygningstegninger, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlig å benytte. Kostnader ifm. søknader til kommunen i vil tilkomme. Det må også påregnes at enkelte inngrep i konstruksjoner for at rommene skal bli godkjente.

NB! Det bemerkes at takstingeniøren ikke har hatt innsyn i hele byggesakene, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det bemerkes byggeforskriftenes krav til takhøyde, lysflate, utsyn og rømningsvei ikke innfris i kjeller. Ytterlige undersøkelser anbefales.

## Garasje i rekke

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		20		20	
<b>SUM</b>		<b>20</b>			

**SUM BRA** 20

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger datert 06.03.1998

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er lagt opp strømkabel for el-bil laddere på baksiden av garasjer. I regi av borettslaget.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Kim Storeng	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	431		0	6906.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Steinvegen 6, 10, 12 A - F og 8 A - D.

### Hjemmelshaver

Al Gildevangen Borettslag

### Kommentar

Felles tomt for Gildevangen Borettslag.

Tomtearealet er inklusive gategrunn (kommunal vei) med ca. 152m<sup>2</sup> i følge tidligere opplysninger fra Vefsn kommune

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	421		0	2302.3 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

### Adresse

Steinvegen 2 A-F

### Hjemmelshaver

Al Gildevangen Borettslag

### Kommentar

Felles tomt for Gildevangen Borettslag.

Tomtearealet er inklusive gategrunn (kommunal vei) med ca. 357m<sup>2</sup> i følge tidligere opplysninger fra Vefsn kommune

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
962337252		Helgeland BBL	Øksne Kjetil

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
26	100	9 980	58 079    31.12.2025	314 264    13.03.2026

### Kommentar

Tall er hentet fra boligopplysninger datert 18.03.2026 og regnskap datert 18.02.2026

## Årsregnskap

Regnskapsår	2025	Samlet aksjekapital:	3 200
Omløpsmidler:		2 064 136	Samlet innskuddskapital: 319 360
Kortsiktig gjeld (-)	-	205 614	Langsiktig gjeld (+): + 10 056 452
Disponible midler:		1 858 522	Langsiktig gjeld og innskuddskapital: 10 375 812

### Kommentar

Tall er hentet fra resultat og balanse med noter for Gildevangen Borettslag datert 18.02.2026.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig område på Olderskog. I nærområdet er det bussholdeplass, turområder, barnehage og barneskole. Kort avstand til dagligvarebutikk, barneskole, ungdomsskole og videregående skole. Fra boligen er det ca. 3 km til Mosjøen sentrum med alle service fasiliteter.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei og interne veier av gruset standard.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Gilde Borettslag ligger i et uregulert område som er avsatt til boligbebyggelse og inngår i kommunedelplan Mosjøen. Plan id: 1824D1017, vedtaksdato 21.06.2017. Sist endret 24.03.2021.

### Om tomten

Felles eiendomstomt på 6906,8m<sup>2</sup> + 2302,2m<sup>2</sup> inklusiv noe gategrunn. Tomten er flat og opparbeidet med plener og beplantet med noen busker og trær. Gårdsplasser og interne veier av gruset standard.

### Tinglyste/andre forhold

I følge ubekreftet utskrift av grunnboken ajour 18.03.2026 er det ikke registrert noen servitutter på andels nr 26.

### Forkjøpsrett

Intern forkjøpsrett til andelshavere i Gildevangen Borettslag, og medlemmer av Helgeland BBL.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	SP0000568673	Fullverdi		
<b>Kommentar</b>				
Inkludert i felleskostnadene.				

## Bygninger på eiendommen

### Garasje i rekke

**Anvendelse**

Parkering/lagring

**Byggeår**

1998

**Kommentar**

Byggesøknad datert 06.03.1998. Det er ikke utstedt ferdigattest, Vefsn kommune har ikke satt krav til ferdigattest i byggesøknad.

**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Garasje rekken er fundamenter som plate på mark, med overliggende ringmur av betong. Yttervegger av uisolert bindingsverk med stående kledning. Takkonstruksjon med prefabrikkerte w-takstoler med presenning som undertak og profilerte stålplater som yttertak. Takrenner, nedløp og snøfanger av metall. Garasjen har leddport i tre. Skillevegger i treverk. Innlagt strøm til lys og stikk (4 amp sikring). Det er montert Easee el-bil ladder i garasjen.

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

**Tilbygg / modernisering**

2022    Modernisering    Det er lagt opp strømkabel for el-bil ladder. I regi av borettslaget.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	16.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Energirapport	19.03.2026		Gjennomgått	5	Ja
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	13.11.1960		Gjennomgått	1	Nei
Forretningsførerinfo	17.03.2026	Boligopplysninger/meglerpakke mottatt fra Aktiv, pakken inneholder regulering, brukstillatelse, ferdig attester, avgifter, regnskap, vedtekter, husordensregler m.m.	Ikke gjennomgått	56	Nei
Egenerklæringsskjema	11.03.2026		Gjennomgått	7	Nei
Grunnbokutskrift	17.03.2026	Ubekreftet utskrift av grunnboken	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	30.09.1959		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger garasje	05.03.1998		Gjennomgått	2	Nei
Kontrollrapport Linea	26.03.2026		Gjennomgått	1	Ja

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	Rapport godkjent per mail 27.03.2026.

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 funksjonsprøving 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.

Skadegjører: 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.

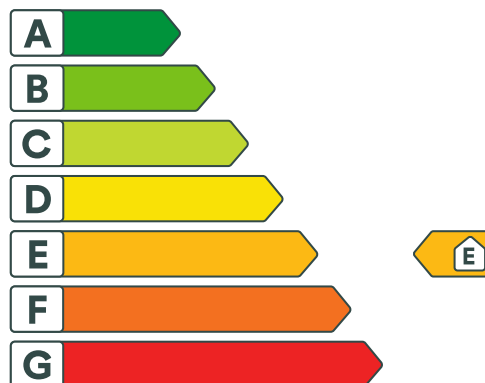
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### 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.



Adresse <b>Steinvøgen 10F, 8660 MOSJØEN</b>	
Dato for energimerking <b>20.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-272984</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>187987296</b>
Gårdsnummer <b>103</b>	Bruksnummer <b>431</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## 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 <b>1960</b>	Bygningstype <b>Rekkehus</b>
Bruksareal <b>112,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>112,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**236,88 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**286,60 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**33 990 kWh**



## Steinvegen 10F, 8660 MOSJØEN



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Steinvegen 10F, 8660 MOSJØEN



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

##### Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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. Kjøøl - 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

### Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

### **Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### **Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere**

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 21: 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 22: 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 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.



## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

ØKSNE KJETIL  
Steinvegen 10 F

8660 MOSJØEN

### **Forespørsel om elektrisk anlegg i Steinvegen 10 F, 8660 MOSJØEN.**

Navn nettkunde: ØKSNE KJETIL  
Målernummer: 6970631401314940  
Anlegget ble sist kontrollert: 10.02.2014  
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen  
Det lokale eltilsyn

*Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur*

Arve Kjønnås  
Overingeniør



# 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

Kjetil Øksne

---

## Boligen

Steinvegen 10F  
8660 MOSJØEN

1824-103/431/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2017
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Feil fall mot sluket nede i dusjkabinettet på vaskerom. Sluket er ikke laveste punkt, så vann blir stående inn mot kanten på kabinettet, om man ikke fysisk koster vannet mot sluket.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

## Faglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Mosjøen rørleggerservice AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble satt inn dusjvegger, slik at man står på flisegulvet mens man dusjer men at vannet ikke renner bort fra slukområdet.

## Ufaglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Beskrivelse av arbeidet:** Flislegging ble utført av ufaglært (andelseier), og dette resulterte i feil fall på gulvet inne i dusjen.

---

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

♦ Ja

## Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Sinus

**Beskrivelse av arbeidet:** Varmekabler på toalett og vaskerom i kjelleren.

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Mosjøen rørleggerservice AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny varmtvannsbereder, avløp, og vannforsyning i forbindelse med oppussing av vaskerom i kjelleren. Vannalarm med sensorer direkte koblet mot vanninntaket ble installert. Vegghengt klosett, med ny susterne, og tilhørende vask og vanntilkobling ble etablert på toalettrom.

## Ufaglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Beskrivelse av arbeidet:** I forbindelse med oppussing av kjeller ble det bygd opp vaskerom og toalettrom. Her ble etablering av membran, støping av nytt gulv, plater i tak og på vegg, gjort av huseier.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja



Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det ble etablert membran på både vaskerom og toalettrom i henhold til våtromsnorm. Våtromsplater på vegg ble satt opp på vaskerom.

Sluk og avløpssystem på både vaskerom (med forbindelse til varmtvannsbereder på bod) og toalettrom ble montert av Mosjøen rørleggerservice AS

---

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?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Mosjøen rørleggerservice AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny varmtvannsbereder satt inn i leiligheten



2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Mosjøen rørleggerservice AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Avløpsrør gjennom kjeller (fra kjøkken og bad i 2. etasje) ble lagt om fra åpent system til å bli skjult i vegg.

---

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

♦ Ja

Ventilator på kjøkken hadde dårlig sug og ga fra seg mye ulyd.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny ventilator kjøpt og montert.

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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?

♦ Ja

Noe feil med kurs i forbindelse med sikringsskapet, som gikk utenom måler.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Sinus

**Beskrivelse av arbeidet:** Sikringsskapet ble i orden, sånn at jeg betaler for den strømmen jeg bruker

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**



1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Sinus

**Beskrivelse av arbeidet:** Elektriker har vært engasjert for å koble til kurser og stikkontakter i forbindelse med oppussing av tre soverom, stue og kjeller.

---

## 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?

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Beskrivelse av arbeidet:** Gulvet på kaldloftet ble isolert og lagt plater på, slik at man skulle kunne gå der og bruke det som et lager.

---

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?

♦ Ja

I garasjen er det montert billader (Easee)

---



## 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: 13.03.26 Side 1 av 2

AL Gildevangen Borettslag	<b>Vår ref.:</b> 349/26	<b>Fødselsdato eier:</b> 19.02.1973
Steinvegen 10 F	<b>Type:</b> Borettslag tilknyttet	
8660 MOSJØEN	<b>Eiere:</b> Kjetil Øksne	
<b>Organisasjonsnr:</b> 962 337 252	<b>Andelsnr:</b> 26	

### 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** 6 622

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 658
	Avdrag	392
	Renter	1 572

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):	314 264	Gjeld siste årsoppg.:	314 264
Klient ajourf. lån:	10 056 451,60	Klient gj. s. årsoppg.:	10 056 451

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16364965420, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 13.03.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 52

Saldo per 13.03.2026: 10 056 452

Andel av saldo: 314 264

Første termin/første avdrag: 30.06.2025 ( siste termin 31.12.2051 )

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Stine Nordgaard Bergsnev

Adresse: Steinvegen 8 D

Postnr/-sted: 8660 MOSJØEN

Telefon: Mob.: 99597536

E-post: gildevangen.br1@helbo.no

### 6: Ligning - 2025

Annen formue:	58 079	Gjeld:	314 264	Andre inntekter:	2 544
		Utgifter:	17 808		

### 7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:
Andelsnr:	26	Partialobligasjonsnr:

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1960

Gårds/bruksnr: 103/431, 103/421

Bygningstype: 6-mannsbolig

Feste/eiet tomt: Eiet

### 9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring      Polisenr: SP0000568673

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	14.11.1960	Første innflytting:	14.11.1960
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm+pellets+ved
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Egen garasje ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjøpsrett		

## Boligopplysninger:

Dato utkjørt: 13.03.26 Side 2 av 2

AL Gildevangen Borettslag

**Vår ref.:** 349/26

**Fødselsdato eier:** 19.02.1973

Steinvegen 10 F

**Type:** Borettslag tilknyttet

8660 MOSJØEN

**Eiere:** Kjetil Øksne

**Organisasjonsnr:** 962 337 252

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

## VEDTEKTER

For Gildevangen Borettslag

tilknyttet Mosjøen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 09.04.2015.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Gildevangen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret). Borettslaget kan også drive virksomhet som henger sammen med boretten.

#### 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.

#### 1-3 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om burettslag av 06.06.2003 nr. 39 (i det etterfølgende benevnt "borettslagsloven" eller "brl."), jf. lov om bustadbyggjelag av 06.06.2003 nr. 38.

### 2. Andeler og andelseiere. Overdragelse av andel.

#### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Pr. 2015 er eksisterende andeler (fra lagets oppstart i 1959) på kroner 100,-. Eventuelle nye andeler skal være på kroner 5000,- (jfr. brl. § 3-1).
- (2) I tillegg til aktørene nevnt ellers i punkt 2-1 i vedtektene - samt det som framgår av kap. 4 i borettslagsloven - kan bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.
- (3) Staten, en fylkeskommune eller en kommune kan til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med brl. § 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
  - selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) 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 Overdragelse/salg av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å selge eller på annen måte å overdra sin andel til andre, men erververen (den nye eieren) må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Jf. brl. § 4-12(1): Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiers 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) Jf. brl. § 4-12(2): Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overdras fra en andelseier som nevnt i vedtektenes punkt 2-1(3) til leieren av den boligen som andelen er knyttet til.

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

### **3-2 Borettslagets frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Jf. brl. § 4-15: 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. Frist for å benytte forkjøpsrett**

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres overfor andelseierne ved skriftlig beskjed i postkasse eller på annen egnet måte. I beskjeden skal det angis frist for å benytte seg av forkjøpsretten. Fristen skal være på minimum fem hverdager etter kunngjøringen.

#### **4. Borett og overlating av bruken til andre**

##### **4-1 Boretten, bruk av boligen**

(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) Andelseier plikter å begrense tilfeldige skader, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(7) Det skal som regel ikke holdes husdyr som hund og katt og lignende i borettslagets leiligheter. Hensikten med denne regelen er at husdyrhold ikke skal forringe andres livskvalitet. Andelseiere har anledning til å søke styret om dispensasjon fra regelen og skal gjøre det før eventuell anskaffelse av dyr. En slik søknad skal begrunnes. Styret kan samtykke i at brukeren av boligen får holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Dersom det gis avslag skal dette begrunnes. Eventuell katt eller hund skal merkes.

Husdyr skal ikke være til sjenanse for andre andelseiere. Dersom husdyr er til sjenanse for andre andelseiere, kan styret kreve dyret/dyrene fjernet forutsatt at det er gitt skriftlig advarsel på forhånd.

Kun unntaksvis kan det tillates mer enn ett husdyr pr. leilighet.

##### **4-2 Overlating av bruken av boligen til andre (bruksoverlating)**

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

(2) Jf. brl. § 5-5: Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år 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. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(3) Jf. brl. § 5-6: Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom

- andelseieren er en juridisk person (f.eks. kommune), eller

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, eller
- det gjelder bruksrett som noen har krav på 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.

(4) 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.

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

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

(7) Bruksoverlating kan foretas for opptil ett år om gangen. Når særlige grunner taler for det, kan det ved fornyet søknad til styret gis godkjenning for flere år, men bare for ett år om gangen. Andelseier skal opplyse styret om hvem som skal bruke boligen.

## **5. Vedlikehold**

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

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

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

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

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

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

(6) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. brl. §§ 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 borettslaget skal borettslaget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en 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. brl. § 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**

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. brl. § 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 (utkastelse/utflytting)**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver 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 3 andre medlemmer

med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer 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 minst tre av 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 2 personer.

(2) Jf. § 8-9 i brl.: 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. brl. § 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. Forutsetning for ekstraordinær generalforsamling.**

(1) Jf. § 7-4 i brl.: Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Jf. § 7-5 i brl.: 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 for siste virkeår
- 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**

(1) Jf. brl. § 7-3: En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. En fullmakt kan kalles tilbake når som helst.

(2) Jf. brl. § 7-10: Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen, selv om andelseieren har flere andeler. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for en annen andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én 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) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken 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 brl. §§ 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**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

## ANDESLEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

- 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
  - vannklosett
  - varmtvannsbereder
  - vask
  - apparater
  - innvendige flater
- Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som;
  - rør
  - sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring
  - ledninger med tilbehør
  - varmekabler
  - inventar
  - vannklosett
  - varmtvannsbereder
  - vasker
  - apparater
  - tapet
  - gulvbelegg
  - vegg-, gulv- og himlingsplater
  - skillevegger
  - listverk
  - skap
  - benker
  - innvendige dører med karmen.
- Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
- Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

- 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.

### **BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT**

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

# Husordensregler Gildevangen borettslag

## Formål

Gildevangen borettslag er et andelslag hvor beboerne i felleskap er ansvarlig for at eiendommen blir holdt i god stand. Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig, fellesareal, og er til for å fremme et godt miljø, ro, orden og trivsel i borettslaget.

**Husordensreglene inngår som en del av kjøpskontrakten, slik at brudd på disse reglene er å anse som misligholdelse av denne**

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseiere er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husholdningsmedlemmer og besøkende gjøres kjent med og overholder dem.

## Ro og orden

- På ukedager skal det være ro og stille mellom kl. 23.00 – 07.00.
- På helgedager og høytider skal det være ro og stille mellom kl. 24.00 – 09.00, herunder også plenklipping og lignende.
- Ved innflytting, reparasjoner, modernisering som medfører støy, skal beboere varsle naboer.

## Avfall

- Avfallet skal være godt innpakket og poser skal knytes godt igjen.
- Alt avfall skal kildesorteres. Matavfall i egen søppeldunk.
- Papir- og glass/metall skal kastes i spesialcontainere, batteri skal samles i egen beholder og leveres personlig til godkjent gjenvinningsstasjon.
- Avfall skal ikke settes utenfor søppeldunkene.
- Beboere har selv ansvar for bort kjøring av avfall etter oppussing.

## Vedlikehold, varme, sanitær, ventilasjon, skader

- Hver beboer skal vite hvor stoppekranene for vannet til sin leilighet er.
- Skadesaker skal meldes til styret, og avklarer med fagpersoner hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden, som kontrollerer om bygningen kan være skadet.
- Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser. Beboerne er ansvarlig for ettersyn av rør og rørkoblinger inne i egen leilighet, slik at lekkasjer ikke skjer.
- Ved montering av varmpumpe, skal det alltid sendes søknad til styret. Ved godkjent søknad, har andelseierne ansvar for demontering ved vedlikehold av uteområde, som f.eks. skifte av bordkledning og maling.
- I leilighetsrekke 2, er det lagt varmekabler i vannrørene. Det gis en kompensasjon til de respektive andelseiere i de leilighetene som er tilkoblet strøm. Dette gjelder leilighet B, D og F.

Varmekablene trenger ikke slås på før temperaturen når -10 og kaldere. Det er andelseier sitt eget ansvar å slå dem av og på.

Det gis henholdsvis følgende kompensasjoner og utbetales hvert år, etter Generalforsamlingen.

- Leilighet B – 100 kr per år
- Leilighet C – 100 kr per år
- Leilighet F – 300 kr per år

## Uteområder

- Alle beboere har ansvar for at uteområdene er godt ivaretatt og vedlikeholdt. På sommeren får alle leiligheter utdelt liste for plenklipping/kantklipping. Passer ikke oppsatt uke, så er det beboerne sitt ansvar å bytte uke.
- Kjøretøy som biler ol, eller andre personlige eiendeler skal ikke være til hinder for andre beboere eller andre instanser.
- Parker bilene slik at de ikke er til hinder for andre beboere i borettslaget, utrykningskjøretøy, snørydding og annet vedlikehold. Kjøretøy som ikke brukes, skal ikke stå lagret på borettslagets eiendom over tid.
- Ikke legg ut mat til foring av fugler eller gnagere, det samme gjelder måser på våren. Borettslaget kommer ikke til å gjøre tiltak i forbindelse med måsereir, da det er forbudet/straffbart å fjerne reir. Preventive tiltak angående måseproblematikk, må den enkelte beboer stå for og koste selv.

## Dyrehold

- Det er ikke tillatt å ha dyr i borettslaget, uten å ha innhentet tillatelse fra styret gjennom godkjent søknad.
- Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
- Husdyrhold skal ikke være til sjenanse eller ulempe for øvrige andelshavere og beboere. Ved gjentatte brudd på reglene kan styret trekke godkjenningen tilbake.
- Dyreeier er selv ansvarlig og erstatningspliktig for skader som husdyr påfører utvendig på eiendommen, som skraping på dører, karmen, gjerder, eller annen beboers eiendom i borettslaget.

## Brannvern og elektrisk anlegg

- I hver leilighet skal det være minst ett godkjent brannslukningsapparat og en røykvarsler.
- Beboerne må reparere eller bytte røykvarsler/ brannslukningsapparat ved feil eller mangler.
- Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.
- Beboere har selv ansvar for å være til stede ved branntilsyn, og selv utbedre evt. mangler.
- Beboerne er ansvarlig for vedlikehold av sin leilighet.
- Vedlikehold av det elektriske anlegget i leilighetene er den enkelte andelseiers ansvar.

## **FORKJØPSRETT**

- Forhåndsavklaring
- Fastprisavklaring

### **Det er to måter å avklare forkjøpsrett på.**

#### **Forhåndsavklaring:**

Ved forhåndsavklaring kunngjøres boligen før den er solgt, og de som er interessert i boligen må melde seg innen en gitt frist. Etter at bud er akseptert, avklares forkjøpsretten ved at MOBO henvender seg til de som har meldt interesse og spør om noen ønsker å benytte sin forkjøpsrett. Ved en slik henvendelse må det raskt, og med bindende virkning, tas stilling til om forkjøpsrett gjøres gjeldende.

#### **Ny melding om forkjøpsrett:**

Hvis det går mer enn 3 mnd før boligen blir solgt, vil boligen bli kunngjort for medlemmene på nytt og ny melding om forkjøpsrett må sendes MOBO.

#### **Fastprisavklaring:**

Ved fastprisavklaring er boligen solgt før den kunngjøres for våre medlemmer. Når boligen er kunngjort til fast pris, er melding om forkjøpsrett som er levert innen meldefrist forpliktende. Det er da plikt om å overta boligen hvis ingen med bedre ansiennitet har meldt seg innen meldefristen.

#### **Spørsmål om type forkjøpsrett:**

Se boliginfo vedrørende hvem som har forkjøpsrett i borettslaget.

Mosjøen den 14. november 1960.

F e r d i g a t t e s t .

Det bekreftes med dette at Gildevangen Borettslag I's bolighus Steinvegen nr. 2, 4, 6, 8, 10 og 12 er fullt ferdig og med nedenstående unntakelse er ført opp i samsvar med bygningsforskriftene.

Forbehold: Det tas forbehold om at NBBL's dispensasjonssøknad av 7. oktober 1960 blir godkjent av departementet og at arbeidet blir utført i samsvar hermed.

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Gildevangen Borettslag tirsdag 25.03.2025 kl. 16:00 -  
Bruns gate 3, Helgeland BBL 2. etg, inngang bak.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder velges Lars Helge Fresvik

### 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:

Kjetil Øksne

### 1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

**Vedtak:**

Av lagets andelseiere møtte 5 personer, av disse 5 med stemmerett. Det forelå 0 fullmakter.

Til sammen 5 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**

#### **4.1 Maling av alle byggene**

Maling av alle byggene på dugnad

**Vedtak:**

Orientering angående maling av alle byggene på dugnad

### **5. Valg i henhold til vedtekter**

#### **5.1 Styreleder for 2 år**

Ikke på valg

**Vedtak:**

Ikke på valg

#### **5.2 Styremedlem for 2 år**

På valg er:

Styremedlem, Tone Kleivhaug

Styremedlem, Kjetil Øksne

**Vedtak:**

Til styremedlem velges

Tone Kleivhaug

Kjetil Øksne

#### **5.3 Varamedlem for 1 år**

På valg er:

Varamedlem, Eskil Hagfors

Varamedlem, Wenche Danielsen

**Vedtak:**

Til vara velges

Helge Garsmark

Wenche Danielsen

#### **5.4 Valgkomite for 1 år**

På valg er:

Fride Auren Nilsen

#### **Vedtak:**

Til valgkomite velges de styremedlemmene som til enhver tid ikke er på valg

#### **5.5 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:**

Til delegat velges Stine Nordgaard Bergsnev

Vara Kjetil Øksne

### **6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret**

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

#### **Vedtak:**

Følgende godtgjørelse vedtas

Styreleder 40.000,-

Alle som deltar på møter får 1.500,- pr. møte

## Protokoll for AL Gildevangen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Lars Helge Fresvik (sign.)	25.03.2025
Sekretær	Lars Helge Fresvik (sign.)	25.03.2025
Protokollvitne	Kjetil Øksne (sign.)	25.03.2025

Til eierne i  
AL Gildevangen Borettslag



Innkalling til Generalforsamling

Onsdag 18.03.2026 Kl. 16:30

Møtested:  
Fru Haugans



# **Innkalling til generalforsamling i AL Gildevangen Borettslag**

Det innkalles til ordinær generalforsamling onsdag 18.03.2026 16:30 i Fru Haugans

## **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 2025 med revisors beretning

### 4 Innkomne saker

- 4.1 Fikse takrenner på garasjer
- 4.2 Kapitalsplitt
- 4.3 Husordensregler
- 4.4 Dugnad
- 4.5

### 5 Valg i henhold til vedtekter

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

### 6 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

05.03.2026

AL Gildevangen Borettslag

Stine Nordgaard Bergsnev

Styreleder

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Forslag til vedtak:** Som møteleder velges Lars Helge Fresvik

### 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 for 2025 følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Styrets informasjon tas til orientering.

## 3. Årsregnskap 2025 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes.

## 4. Innkomne saker

### 4.1 Fikse takrenner på garasjer

Mye gammel løv i takrenner på garasjer som gjør at vann renner inn. Og garasjer for steinvegen 2-4 er det en del som er ødelagt.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede og gjennomføre nødvendig vedlikehold, vurdert opp mot annen vedlikehold og lagets økonomi

**Styrets innstilling:** Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede og gjennomføre nødvendig vedlikehold, vurdert opp mot annen vedlikehold og lagets økonomi

#### **4.2 Kapitalsplitt**

Borettslaget innfører kapitalsplitt på innkreving av felleskostnadene. Dette medfører at felleskostnadene er delt opp i egen kravlinje med finanskostnader og egen kravlinje med felleskostnader drift. Kravlinjer med avdrag og renter justeres ut fra bankens renter i gjeldende nedbetaling plan. Det foretas årlig avregning så betalt beløp skal være korrekt.

Dette medfører at borettslaget har mulighet for å tilrettelegge for at den enkelte andelseier kan foreta individuell nedbetaling av andel fellesgjeld hvis man ønsker ved en senere anledning.

**Forslag til vedtak:** Borettslaget innfører kapitalsplitt på innkreving av felleskostnadene, felleskostnadene deles opp i egen kravlinje med finanskostnader og egen kravlinje med felleskostnader drift. Totalt innkrevne felleskostnader vil være tilnærmet lik før og etter innføringen.

#### **4.3 Husordensregler**

Husordensregler - legger dem til her som vedlegg.

**Forslag til vedtak:** Orienteringssak

#### **4.4 Dugnad**

Vi kom ikke helt i mål med male dugnaden, gjenstår en del maling på garasjer og enkelte leiligheter.

Vi ser for oss en dugnad våren 2026, for diverse stell av uteområde.

Opp grusing av uteområde

**Forslag til vedtak:** Til orientering

#### **4.5**

### **5. Valg i henhold til vedtekter**

#### **5.1 Styreleder for 2 år**

På valg er: Stine Nordgaard Bergsnev

#### **5.2 Styremedlem for 2 år**

På valg er: Børge Danielsen

#### **5.3 Varamedlem for 1 år**

På valg er:

Varamedlem, Wenche Danielsen

Varamedlem, Helge Garsmark

#### **5.4 Valgkomite for 1 år**

På valg er:

**Forslag til vedtak:** Til valgkomite velges de styremedlemmene som til enhver tid

ikke er på valg

### **5.5 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.

## **6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret**

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden tirsdag 25.03.2025 til onsdag 18.03.2026.

**Forslag til vedtak:** Følgende godtgjørelse vedtas

Styreleder 40.000,-

Alle som deltar på møter får 1.500,- pr. møte

# Årsrapport AL Gildevangen Borettslag 2025

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Stine Nordgaard Bergsnev  
Styremedlem, Kjetil Øksne  
Styremedlem, Tone Kleivhaug  
Styremedlem, Børge Danielsen  
Varamedlem, Wenche Danielsen  
Varamedlem, Helge Garsmark

Som det vises av oversikten består styret av 2 menn og 2 kvinner.

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

## Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

Vi har hatt 5 fysiske styremøter i 2025, og gått fortløpende igjennom sakene som har kommet inn.

Vi har bistått beboere i forbindelse med skader på bygg, og forefallende vedlikehold.

Vi har hatt en dugnad der vi malte leiligheter og garasjer, kom nesten i mål, og vi viderefører det som gjenstår til våren 2026.  
Vi har brukt ca. 116532.

Skulle ha ønsket at flere stilte opp når vi har felles dugnader i borettslaget, og håper på et godt oppmøte i år!

## Lagets drift og økonomi

AL Gildevangen Borettslag består av 32 leiligheter og ligger i Vefsn kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP0000568673.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 02.02.2026

For Styret i AL Gildevangen Borettslag

Stine Nordgaard Bergsnev

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.02.2026

## Resultatregnskap 2025 AL Gildevangen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>INNETEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		2 542 848	2 457 600	1 788 481	2 542 766
IN andel renter og avdrag		0	0	752 204	0
Andre inntekter		0	141	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 542 848</b>	<b>2 457 741</b>	<b>2 540 685</b>	<b>2 542 766</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Andre lønnskostnader	1	16 599	0	0	0
Personalkostnader	1	4 647	3 065	3 162	3 799
Styrehonorar	2	74 500	60 100	62 000	74 500
Revisjonshonorar	3	8 013	6 375	6 695	8 253
Forretningsførerhonorar		106 644	106 642	106 643	109 310
HMS-lisens		15 360	0	0	7 680
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		3 461	2 775	20 000	23 069
Drift/vedlikehold	4	345 025	147 996	375 000	370 000
Kabel-tv/internett		204 228	219 728	222 720	219 294
Forsikringer	5	155 314	141 578	155 447	170 882
Kommunale avgifter		742 546	671 836	732 390	799 402
Fellesstrøm		6 168	7 524	25 000	10 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		4 990	0	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		1 592	1 408	0	0
Telefon og porto		0	125	0	0
Drift maskiner		598	269	0	1 000
Kontingenter		17 058	13 264	12 800	14 235
Andre driftskostnader	6	2 994	6 279	21 000	19 678
Tap på fordringer		306	0	0	0
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 710 041</b>	<b>1 388 964</b>	<b>1 742 856</b>	<b>1 831 102</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>832 807</b>	<b>1 068 777</b>	<b>797 829</b>	<b>711 664</b>
<b>FINANSINTEKT. OG -KOST</b>					
Renteinntekter		81 406	68 437	0	0
Rentekostnader		569 541	597 911	590 645	525 626
<b>RESULTAT AV FINANSINTEKT. OG -KOSTN.</b>		<b>-488 135</b>	<b>-529 474</b>	<b>-590 645</b>	<b>-525 626</b>
<b>RESULTAT</b>		<b>344 672</b>	<b>539 303</b>	<b>207 184</b>	<b>186 038</b>
Overført til egenkapital		344 672	539 303	0	0

**Balanse 2025 AL Gildevangen Borettslag orgnr: 962 337 252**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomt		1 775 946	1 775 946
Bygninger		3 379 484	3 379 484
Garasjer		1 611 639	1 611 639
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>7</b>	<b>6 767 069</b>	<b>6 767 069</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 767 069</b>	<b>6 767 069</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Husleierestanse		9 566	341
Periodisering kostnader		169 759	155 314
<b>Bankinnskudd</b>			
Bankinnskudd	8	1 884 812	1 728 230
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 064 136</b>	<b>1 883 885</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 831 206</b>	<b>8 650 954</b>

## Balanse 2025 AL Gildevangen Borettslag orgnr: 962 337 252

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelskapital		3 200	322 560
Opptjent egenkapital		-1 753 420	-2 098 092
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>-1 750 220</b>	<b>-1 775 532</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetninger for forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	10	10 056 452	10 226 602
Borettsinnskudd	11	319 360	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 375 812</b>	<b>10 226 602</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 866	13 244
Leverandørgjeld		181 175	183 399
Skyldig trekk og avgifter		82	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 599	0
Påløpte renter		2 893	3 241
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>205 614</b>	<b>199 885</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 581 426</b>	<b>10 426 486</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 831 206</b>	<b>8 650 954</b>
<b>Pantstillelser</b>	<b>12</b>	<b>10 375 812</b>	<b>10 226 602</b>

AL Gildevangen Borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

\_\_\_\_\_  
Stine Nordgaard Bergsnev  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Børge Danielsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kjetil Øksne  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Tone Kleivhaug  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet 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.

### Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. 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.

## Verdsettelse tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

## Note 1 - Personalkostnader

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
5120 Ekstrahjelp	15 000	0
5150 Opptjente feriepenger	1 599	0
5400 Arbeidsgiveravgift	4 565	3 065
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	82	0
<b>Sum</b>	<b>21 246</b>	<b>3 065</b>

## Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte. Det er utbetalt kr 15 000,- i lønn til andelseiere som har utført malingsarbeid. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

## Note 2 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 74 500,- herav til styrets leder kr 49 000,-.

## Note 3 - Revisjonshonorar

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6700 Revisjon	8 013	6 375
<b>Sum</b>	<b>8 013</b>	<b>6 375</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

## Note 4 - Drift/vedlikehold

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6601 Drift/vedlikehold bygg	160 232	26 011
6602 Drift/vedlikehold VVS	4 150	14 424
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	180 643	97 561
6630 Egenandel forsikringskader	0	10 000
<b>Sum</b>	<b>345 025</b>	<b>147 996</b>

## Drift/vedlikehold

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

## Note 5 - Forsikringer

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
7500 Forsikringspremier	155 314	141 578
<b>Sum</b>	<b>155 314</b>	<b>141 578</b>

## 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

	2025	2024
6390 Andre driftskostnader	0	238
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	2 848	6 005
7790 Andre kostnader/øreavrundinger	146	37
<b>Sum</b>	<b>2 994</b>	<b>6 279</b>

### Note 7 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk. kost	Regnsk.verdi 01.01.	Tilg./avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12.	Ansk.år
Tomt	1 775 946	1 775 946			1 775 946	2013
Bygninger	3 379 484	3 379 484			3 379 484	1960
<b>Garasjer</b>	<b>1 611 639</b>	<b>1 611 639</b>			<b>1 611 639</b>	<b>2008</b>
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>6 767 069</b>	<b>6 767 069</b>			<b>6 767 069</b>	

### Bygninger, avskrivning

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

### Note 8 - Bankinnskudd

	2025	2024
1920 Driftskonto 1503 41 38521	1 884 812	1 728 230
<b>Sum</b>	<b>1 884 812</b>	<b>1 728 230</b>

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

### Renteinntekter bankinnskudd

Rentesatsen på driftskontoen er pr. 31.12. på 3,89%. Borettslaget har fått en renteinntekt på kr 81 243,72 i 2025.

### Note 9 - Egenkapital

	2025	2024
Andelskapital	3 200	322 560
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-2 098 092	-2 637 395
Årets resultat	344 672	539 303
<b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>-1 750 220</b>	<b>-1 775 532</b>

## Negativ egenkapital - verdi bygninger

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv.

## Andeler

Antall andeler i borettslaget er 32.

## Note 10 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
Formål:	Refinansiering av tidligere lån
<b>Lånenummer:</b>	<b>16364965420</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.25 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2051
Opprinnelig lånebeløp:	10 800 000
Lånesaldo 01.01:	10 226 602
Avdrag i perioden:	170 150
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>10 056 452</b>
Saldo 5 år frem i tid:	9 011 803

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364965420	32	314 264	10 056 448

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

### Note 11 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 Borettsinnskudd	319 360	0
<b>Sum</b>	<b>319 360</b>	<b>0</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Borettsinnskuddet er korrigeret fra andelskapital i balansen.

### Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 6 767 069,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 10 375 812,- pr. 31.12.

## Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
<b>A. Disponible midler pr. 01.01.</b>	<b>1 684 000</b>	<b>1 314 603</b>
<b>B. Endringer i disponible midler:</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	344 672	539 303
Avdrag langsiktige lån	-170 150	-169 906
Innbetalt borettsinnskudd	319 360	0
Andelskapital	-319 360	0
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>174 522</b>	<b>369 397</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>1 858 522</b>	<b>1 684 000</b>
<b>Kontrolloppstilling</b>		
Omløpsmidler	2 064 136	1 883 885
Kortsiktig gjeld	-205 614	-199 885
<b>Disponible midler</b>	<b>1 858 522</b>	<b>1 684 000</b>

## Resultat og balanse med noter for AL Gildevangen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For AL Gildevangen Borettslag**

Styreleder	Stine Nordgaard Bergsnev (sign.)	18.02.2026
Styremedlem	Tone Kleivhaug (sign.)	16.02.2026
Styremedlem	Børge Danielsen (sign.)	16.02.2026
Styremedlem	Kjetil Øksne (sign.)	16.02.2026

Til generalforsamlingen i AL Gildevangen borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AL Gildevangen borettslag som viser et overskudd på NOK 344 672. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 2025, og av dets resultater 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

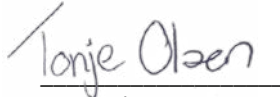
Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Mo i Rana, 27.02.2026

Helgeland Revisjon AS



Tonje Olsen

Statsautorisert revisor

# Husordensregler Gildevangen borettslag

## Formål

Gildevangen borettslag er et andelslag hvor beboerne i felleskap er ansvarlig for at eiendommen blir holdt i god stand. Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig, fellesareal, og er til for å fremme et godt miljø, ro, orden og trivsel i borettslaget.

**Husordensreglene inngår som en del av kjøpskontrakten, slik at brudd på disse reglene er å anse som misligholdelse av denne**

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseiere er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husholdningsmedlemmer og besøkende gjøres kjent med og overholder dem.

## Ro og orden

- På ukedager skal det være ro og stille mellom kl. 23.00 – 07.00.
- På helgedager og høytider skal det være ro og stille mellom kl. 24.00 – 09.00, herunder også plenklipping og lignende.
- Ved innflytting, reparasjoner, modernisering som medfører støy, skal beboere varsle naboer.

## Avfall

- Avfallet skal være godt innpakket og poser skal knytes godt igjen.
- Alt avfall skal kildesorteres. Matavfall i egen søppeldunk.
- Papir- og glass/metall skal kastes i spesialcontainere, batteri skal samles i egen beholder og leveres personlig til godkjent gjenvinningsstasjon.
- Avfall skal ikke settes utenfor søppeldunkene.
- Beboere har selv ansvar for bort kjøring av avfall etter oppussing.

## Vedlikehold, varme, sanitær, ventilasjon, skader

- Hver beboer skal vite hvor stoppekranene for vannet til sin leilighet er.
- Skadesaker skal meldes til styret, og avklarers med fagpersoner hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden, som kontrollerer om bygningen kan være skadet.
- Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser. Beboerne er ansvarlig for ettersyn av rør og rørkoblinger inne i egen leilighet, slik at lekkasjer ikke skjer.
- Ved montering av varmpumpe, skal det alltid sendes søknad til styret. Ved godkjent søknad, har andelseierne ansvar for demontering ved vedlikehold av uteområde, som f.eks. skifte av bordkledning og maling.
- I leilighetsrekke 2, er det lagt varmekabler i vannrørene. Det gis en kompensasjon til de respektive andelseiere i de leilighetene som er tilkoblet strøm. Dette gjelder leilighet B, D og F.

Varmekablene trenger ikke slås på før temperaturen når -10 og kaldere. Det er andelseier sitt eget ansvar å slå dem av og på.

Det gis henholdsvis følgende kompensasjoner og utbetales hvert år, etter Generalforsamlingen.

- Leilighet B – 100 kr per år
- Leilighet C – 100 kr per år
- Leilighet F – 300 kr per år

## Uteområder

- Alle beboere har ansvar for at uteområdene er godt ivaretatt og vedlikeholdt. På sommeren får alle leiligheter utdelt liste for plenklipping/kantklipping. Passer ikke oppsatt uke, så er det beboerne sitt ansvar å bytte uke.
- Kjøretøy som biler ol, eller andre personlige eiendeler skal ikke være til hinder for andre beboere eller andre instanser.
- Parker bilene slik at de ikke er til hinder for andre beboere i borettslaget, utrykningskjøretøy, snørydding og annet vedlikehold. Kjøretøy som ikke brukes, skal ikke stå lagret på borettslagets eiendom over tid.
- Ikke legg ut mat til foring av fugler eller gnagere, det samme gjelder måser på våren. Borettslaget kommer ikke til å gjøre tiltak i forbindelse med måsereir, da det er forbudet/straffbart å fjerne reir. Preventive tiltak angående måseproblematikk, må den enkelte beboer stå for og koste selv.

## Dyrehold

- Det er ikke tillatt å ha dyr i borettslaget, uten å ha innhentet tillatelse fra styret gjennom godkjent søknad.
- Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
- Husdyrhold skal ikke være til sjenanse eller ulempe for øvrige andelshavere og beboere. Ved gjentatte brudd på reglene kan styret trekke godkjenningen tilbake.
- Dyreeier er selv ansvarlig og erstatningspliktig for skader som husdyr påfører utvendig på eiendommen, som skraping på dører, karmen, gjerder, eller annen beboers eiendom i borettslaget.

## Brannvern og elektrisk anlegg

- I hver leilighet skal det være minst ett godkjent brannslukningsapparat og en røykvarsler.
- Beboerne må reparere eller bytte røykvarsler/ brannslukningsapparat ved feil eller mangler.
- Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.
- Beboere har selv ansvar for å være til stede ved branntilsyn, og selv utbedre evt. mangler.
- Beboerne er ansvarlig for vedlikehold av sin leilighet.
- Vedlikehold av det elektriske anlegget i leilighetene er den enkelte andelseiers ansvar.




# BOLIGSERVICE HELGELAND


TOTALLEVERANDØR FOR DITT BORETTSLAG!


## Vaktmester & Byggdrift

- ✓ Vedlikehold og reparasjoner
- ✓ Plenklipp og snørydding
- ✓ Avfallshåndtering
- ✓ Tilsyn og ettersyn
- ✓ Snekkerarbeid
- ✓ Drift og overvåking av tekniske anlegg
- ✓ Internkontroll og kontroll av brannalarmanlegg, rømningsveier og sikkerhetsutstyr
- ✓ Dokumentasjonshåndtering

## Brannsikkerhet & Salg

 **Godkjent kontroll av** brannslukkere og brannslanger

 Salg av brannslukkere, røykvarslere og brannutstyr

 **Varmepumper**

- ✓ Installasjon av varmpumper
- ✓ Service og vedlikehold av varmpumper

VI GJØR HVERDAGEN ENKLERE FOR  
BORETTSLAG PÅ HELE HELGELAND



Erfaring og profesjonelle fagfolk



Pålitelig service og raskt oppfølging



Kvalitet, trygghet og lokalkunnskap

✉ [post@boligservicehelgeland.no](mailto:post@boligservicehelgeland.no) | ☎ Telefon: 751 55 557

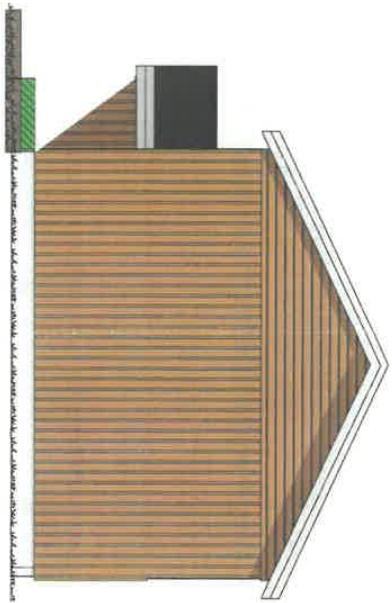




Gildevangen Borettslag - Fassade.  
M=1:100. O. Bofellmo.

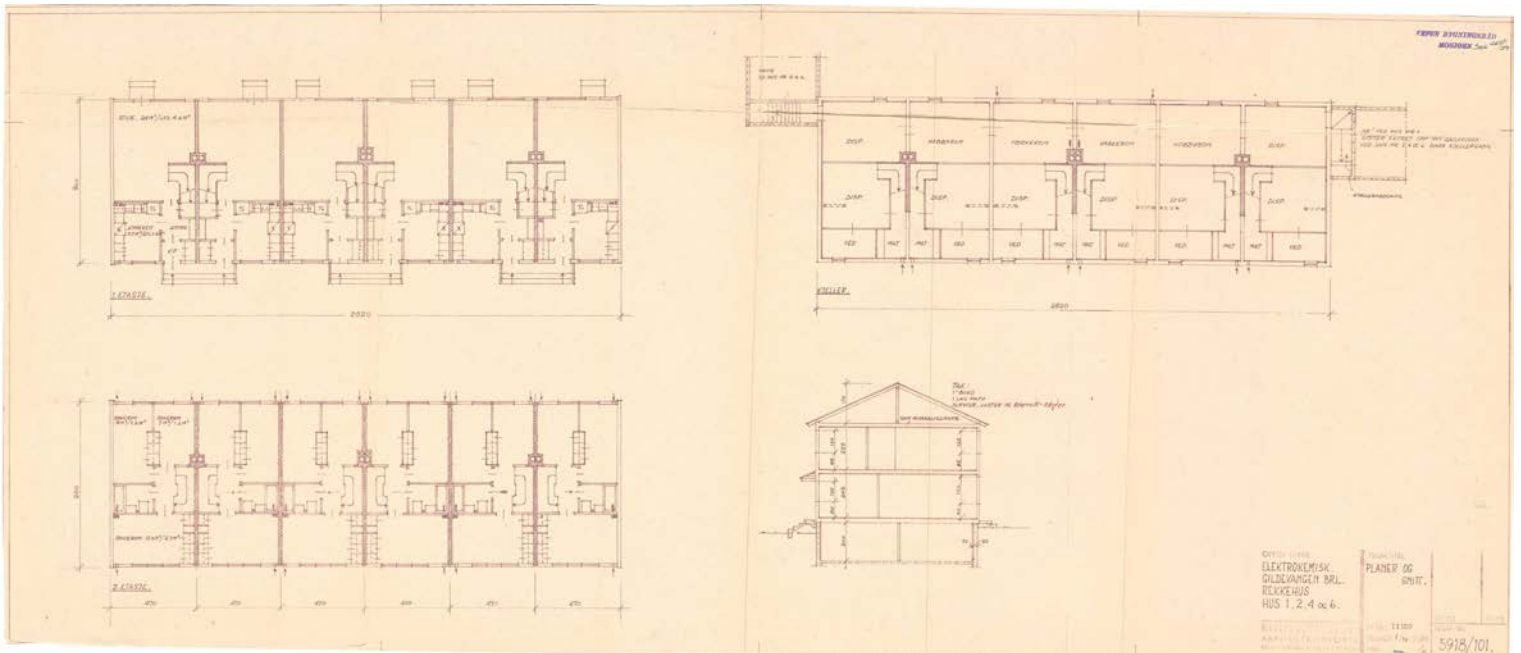
  
Jord&Kontroll AS  
280109

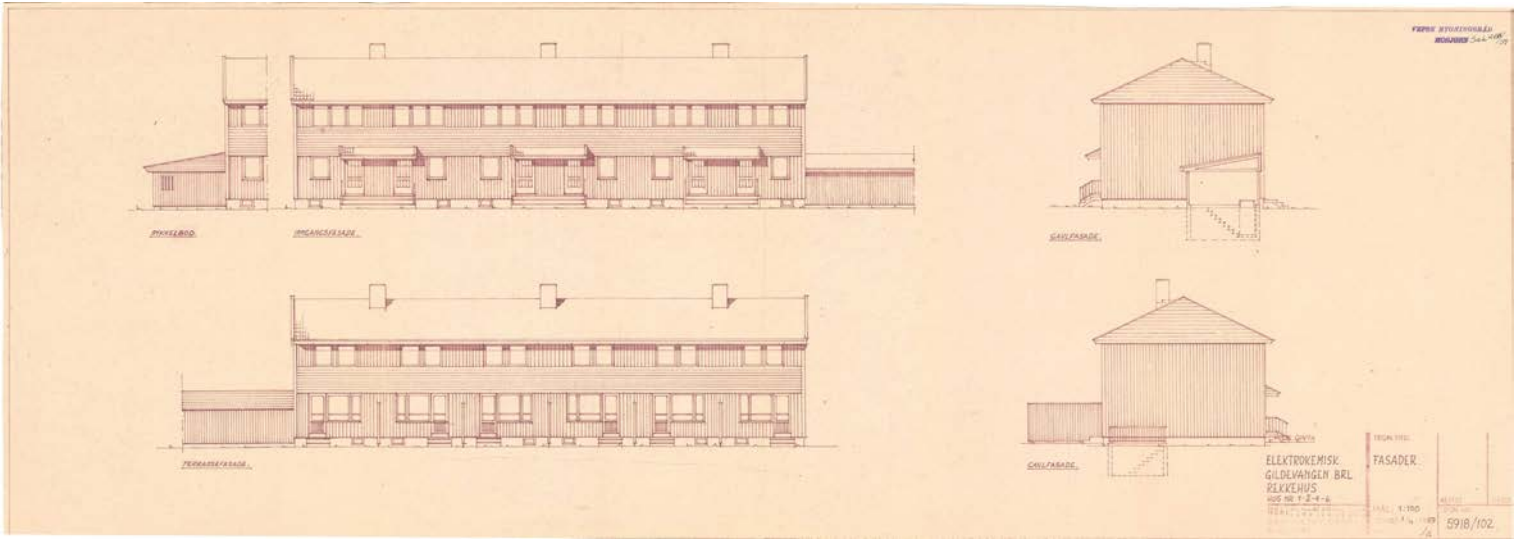




Gidevängen Borettslag - Fassade  
M=1:100. O. Bogfällmo

280109



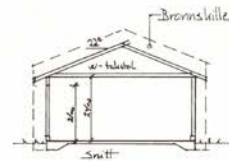




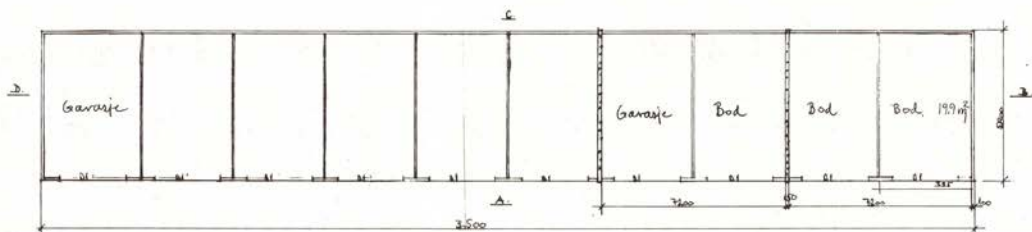
Fasade B/D



Fasade A

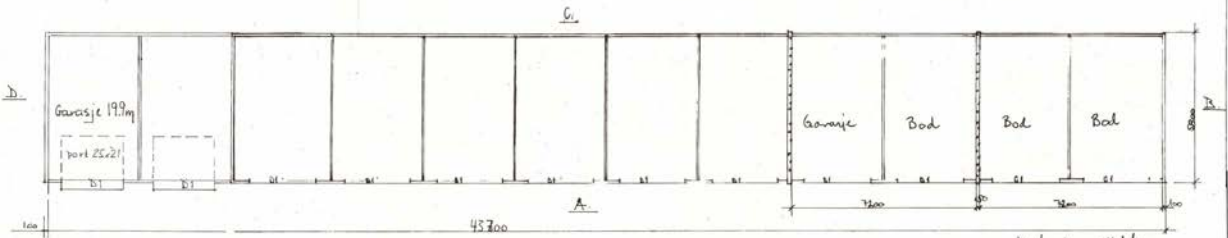
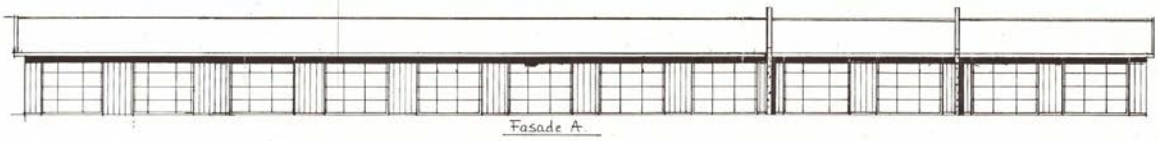
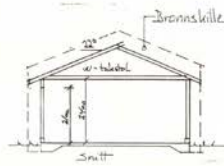
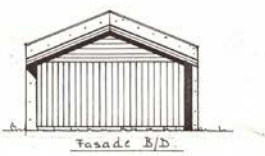


Snitt



H. Fr. Byggteknisk  
Vefsn kommune  
Bygningssjefen 05/11-17

08.07.97	M=1:100	RN/CE
Garasjer Strinum type (A og B)		
Plan-Snitt-Fasader		



M. A. Byggesjiktningen  
Vefsn kommune  
Bygningsseksjonen 6/3-18

03.07.97	M-1100	BN/SB
Garasjer Skinn, Olderskog		
Type C - (12stk)		
Plan-snitt + fasader		

## Bestemmelser til Kommuneplanens arealdel

Samiske- og andre kulturminner er ikke vurdert i planen som helhet. Lov av 9. juni 1978 om kulturminner vil derfor gjelde uavkortet i hele planområdet.

## Bygeområder

### Felles

Bygeområdene er ikke vurdert i henhold til pbl § 68, med hensyn til ras og flomfare. Dette må gjøres av søker før det søkes om fradeling og bygging.

### Eksisterende reguleringsplaner

Eksisterende reguleringsplaner, som skal gjelde videre, nummerert fra 1-26 er avmerket på kartet. (ajour pr 1. sept 2004)

NAVN	TEGN. NR.	DATERT
1. FV 244 X Øksendal X parsell X flyplass – Øksendal		
2. Grøvnes	30 416	19.08.99
3. Vollstad, Aufles del av gnr. 20 bnr. 5	D 5	05.06.02
4. Mosjøen Lufthavn Kjærstad (bebyggelsesplan for del av Aufles inngår her)	10 385	30.05.88
5. Namrottjønna hytteområde	30 428	13.11.00
6. <i>Bebyggelsesplan</i> Sesseltjønna hyttefelt	30 406	07.02.94
7. <i>Tomtedelingsplan</i> Terje Aanes, gnr. 129/1	30 375	21.07.89
8. Naustvika hyttefelt gnr. 129/6	30 423	01.06.99
9. Ørneset hyttefelt	D 2	05.07.02
10. Skoglund del av gnr. 164/2	30 350	03.11.86
11. Granheim del av gnr. 166/3	30 407	15.07.95
12. Kjerringhals, Luktvatn	30 409	07.04.97
13. <i>Disposisjonsplan</i> Rakvika gnr. 224/1	40 119	12.06.83
14. E6 Osen – Knutli ( bebyggelsesplan for Luktvatn gnr. 255/1 inngår her)	C1,C2,C3	12.09.01
15. Krokvatnet	20 449	12.10.98
16. Seljeli dolomittbrudd	20 436	03.12.92
17. Elsfjord kirkegård	20 405	17.06.88
18. <i>Disposisjonsplan</i> Svarttjønli		09.05.83
19. <i>Bebyggelsesplan</i> Drevvatn del av gnr. 210	30 378	19.02.91
20. <i>Bebyggelsesplan</i> Buktneset, gnr. 211/1	30 382	12.12.90
21. <i>Disposisjonsplan</i> Utnes gnr. 197/2	40 129	20.06.84
22. Grøftvika gnr. 3/2	30 366	01.06.88
23. Søttaren del av gnr. 3/1	30 365	22.06.88
24. Sørnes	40 157	14.08.97
25. Svartosen, Herringen	30 430	17.02.03
26. Trollvar natur og opplevelsespark	D 3	2003

## Elsfjord

I området ved tettbebyggelsen i Elsfjord, skal det ikke igangsettes tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 eller fradeling til slike formål uten at det foreligger godkjent bebyggelsesplan.

## Bolig- og hyttebygging

I områder avsatt til utbyggingsformål kan arbeid og tiltak som nevnt i lovens § 93, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før området inngår i plan. Plankrav er vist nedenfor:

	Lokalitet	Plankrav
<b>Næring</b>		
Næ 1	Grytå	Bebyggelsesplan
<b>Bolig</b>		
BF1	Eiterstraum	Reguleringsplan
BF5	Sandvik	Reguleringsplan
<b>Hytte</b>		
FF1	Dalsåsen, Bjørnådalen	Bebyggelsesplan
FF2	Bruengtjønnå, Bjørnådalen, maks 3 hytter	Bebyggelsesplan
FF3	Stigen, Herringen	Bebyggelsesplan
FF4	Moan, Herringen	Bebyggelsesplan
FF5	Hevelen, Herringen	Reguleringsplan
FF6	Stor Smedseng, Fustvatn øst	Bebyggelsesplan
FF7	Straum, Mjåvatn sydvest	Bebyggelsesplan
FF8	Mjåvatn, nord for Kvassteinbekken	Reguleringsplan
FF9	Luktvatn v/E6	Reguleringsplan
FF10	Luktvatn sørvest	Bebyggelsesplan
FF11	Luktvatn sør	Bebyggelsesplan
FF12	Lille Luktvatn	Bebyggelsesplan
FF13	Korgfjellet, krappsvingen*	Bebyggelsesplan
FF14	Svalvatnet, Korgfjellet*	Bebyggelsesplan
FF 15 a, b	Furuhatten	Bebyggelsesplan
<b>Flere formål</b>		
1	Langvatn, LNF omr med plankrav	Reguleringsplan
<b>Idrett</b>		
1	Hellfjell	Reguleringsplan

\*Områdene FF 13 og FF 14 på Korgfjellet kan ikke bebygges før Korgfjelltunnelen er åpnet for trafikk.

I nedenforstående områder avsatt til boligbygging kan oppføring av boliger skje med direkte hjemmel i arealplanen. Lovens § 69 gjelder som bestemmelse for utforming av uteareal. Tomtene skal være på maks. 2 dekar og maks tillatt bebygd areal inkl adkomst og parkering er 35 % (35 % BYA).

- Åsen ved Sæterstad, BF 2
- Nordøst for Ånes, BF 3
- Mellom Steffenremma og Herringen, BF 4

## **Landbruk- natur og friluftsområder.**

### **Fellesbestemmelser:**

- a. Bygg inkl adkomst skal ikke plasseres på dyrka mark, produktiv skog eller medføre driftsulemper for landbruket.
- b. Det skal ikke settes opp gjerde rundt fritidseiendommer.
- c. Tilbygg/påbygg, vedlikehold og nyoppføring etter skade av eksisterende bygg og anlegg tillates.
- d. Eksisterende godkjente bolig- og fritidseiendommer opprettholdes uavhengi av soneinndelingen i LNF-områdene. Det samme gjelder anlegg som har fått konsesjon eller annen tillatelse.
- e. Oppføring av gjeterbu/skogstue eller lignende hytte til bruk i næring for gårder i drift (§81-tiltak), krever kun melding om tiltak.
- f. Fradeling av eksisterende hytte tillates så fremt denne ikke ble oppført som følge av stedbunden næring.
- g. Mindre masseuttak til eget bruk tillates.

### **Sone A:**

#### **Formål:**

Å hindre oppføring av fritidsbebyggelse og andre inngrep, etter plan- og bygningslovens §93, slik at vi

- a. Hindrer inngrep i urørt natur.
- b. Ivaretar de viktigste områdene for biologisk mangfold og naturtyper av lokal, regional og nasjonal verneverdi.
- c. Sikrer de viktigste områdene for friluftsliv i kommunen for allmennheten.
- d. Ivaretar de viktigste næringsinteressene i utmarka.

#### **Tillatt:**

Bebyggelse og andre inngrep som skal fremme et av planformålene, kan tillates når det ikke er i strid med de øvrige planformål.

Med planformål menes naturvern, naturinformasjon, enkle tiltak for tilrettelegging for friluftsliv, tiltak som bidrar til økt aktivitet for stedbunden næring, utmarksdrift og hytter til eget bruk for gårder i drift.

#### **Forbudt**

- a. Oppføring av boliger og fritidsbebyggelse.
- b. Inngrep i vassdrag.
- c. Andre tekniske anlegg og inngrep etter plan- og bygningslovens §93, skal vurderes svært strengt utfra formålet med området.

### **Sone B:**

#### **Formål**

Å hindre fradeling og oppføring av boliger og fritidsbebyggelse og andre inngrep, etter plan- og bygningslovens §93

- a. I sårbare biotoper
- b. I områder som er viktige for næringsinteressene i utmark (jord-, skog- og reindrift)
- c. I viktige turtraseer

- d. Som hindrer fri ferdsel langs vann og vassdrag

**Felles**

- a. Nye tiltak skal behandles gjennom bebyggelsesplan.  
b. Boliger skal ikke ha større tillatt bruksareal (T-BRA) enn 200 m<sup>2</sup> og tomteareal større enn 2 daa. For hytter gjelder T-BRA 100 m<sup>2</sup> og tomteareal maks. 1 daa.

**Tillatt:**

- B:** Tiltak etter plan- og bygningslovens §93 kan tillates.  
**B1:** Tiltak etter plan- og bygningslovens §93 kan tillates med unntak av boligbygg.  
**B2:** Tiltak etter plan- og bygningslovens §93 kan tillates med unntak av bolig- og fritidsbebygg.

**Forbudt:**

Utbygging tillates ikke dersom dette forringer verdien av viktige områder som er vist på temakart eller som er registrert i tema-databaser. (*biologisk mangfold, geologi/sand/grus/bergarter, beitebruk, reindrift, friluftsliv*).

- a) Det skal ikke bygges igjen, eller på annen måte forringe bruksmuligheten til turveger.  
b) Det skal ikke bygges nærmere vann enn 50 meter.  
c) Det tillates ikke hytter med vannklosett eller kjemikalietolett

**Omfang og lokalisering, spredt bolig og hyttebygging i B og B1**

<b>B-område</b>	<b>Antall boliger tillatt i planperioden</b>	<b>Antall hytter tillatt i planperioden</b>
Herringen B-område	5	5
Nord for Hundålvatn	2	10
Hundålvatn	0	5
Utnes-Ursdalen	5	0
Kalvdalen	0	2
Ved Kaldåga/Ømmervatn	0	2

**soner C**

**Formål:**

Å sikre areal for spredt boligbygging, fritidsbebyggelse og andre inngrep og aktiviteter.

**Tillatt:**

- a. Tiltak etter plan- og bygningslovens §93 med særlig vekt på spredt bolig- og ervervsbebyggelse.  
b. Fritidsbebyggelse tillates omdisponert til helårsbolig  
c. All bebyggelse langs E6 skal lokaliseres til tidligere godkjente avkjørsler hvor det allerede er 3 eller flere boenheter.

**Forbud:**

- a. Spredt utbygging kan ikke tillates dersom den kan komme i konflikt med viktige områdene for biologisk mangfold.

- b. Det skal ikke bygges nærmere sjø enn 100 meter.
- d. Det skal ikke bygges nærmere enn 50 meter fra
  - Fusta, Fustvatnet, Mjåvatn, Ømmervatn, Luktvatn, Lille Luktvatn, Herringelva og store sideelver i Fustavassdraget
  - Drevja, Drevvatn, større sideelver i Drevjavassdraget
  - Vefsna og større sideelver
  - Hundåla
  - Aunvatnet
  - Vikdalselva
  - Halsanelva
  - Vannene i Bjørnådalen
- e. Oppføring av bygg i nedslagsfeltet til Fustvatn lavere i terrenget enn 40 m.o.h.
- f. Å oppføre bygg som av estetiske grunner ikke harmonerer med omgivelsene i kulturlandskapet.
- g. Det skal ikke bygges igjen, eller på annen måte forringe bruksmuligheten av turveier, stier og trekkveger for rein.
- h. Å omdisponere fra hytte til helårsbolig når denne ligger nærmere sjø, vassdrag enn 50 meter eller i/ved viktige naturbiotoper.
- i. I c-området mellom Rv 78 og Vefsnfjorden er det ikke tillatt med fradeling til eller oppsetting av boliger og fritidsbebyggelse.
- j. Fradeling av enkelttomter langs E 6 og Rv 78 kan bare skje dersom det benyttes avkjørsel hvor det allerede er 2 eller flere fradelte tomter med avkjørselstillatelse.

Retningslinje: Langs Herringelva og Eiteråga skal det ikke tillates bygg eller inngrep som kan hindre elvas naturlige løp eller forringer elvekanten og flommarksområdets naturverdi. Det kan finnes områder innenfor sonen hvor topografien er slik at bygging kan tillates. Landbruksdrift kan drives innenfor sonen.

#### **Omfang og lokalisering, spredt bolig og hyttebygging**

	<b>Boliger</b>	<b>Hytter</b>
VESTERSIDA – EITERÅDALEN	10	10
HERRINGEN, Fustvatn sør – Herringen	5	5
HERRINGBOTN, gnr 84, bnr 6, krav om bebyggelsesplan		5
FUSTVATN – MJÅVATN Nord og østsiden av Fustvatnet opp til Mjåvatnets nordende.	5	5
ELSFJORD – LUKTVATN- ØMMERVATN Fra Elsfjord og sørover til Luktvatn og Mjåvatnets nordende. I vest avgrenset av Drevjemoen.	10	20
DREVJEDALEN NORD – DREVJEMOEN, Fra Elsfjord til Drevjemoen	30	10
UTNES – DREVJEMOEN	5	5
LINDSETH-SKALANDSÅSEN	5	2
VIKDALEN - HUNDÅLA-HUSVIKA, Sørnes, Hundåla og ned til grense Vevelstad	20	20
AUSTERBYGDA, FRA Vardefjellet til byggeomr. nord for Langvatn.	10	10

BJØRNÅDALEN	10	5
-------------	----	---

### **LNF-område med bestemmelser om spredt bebyggelse, bolig, erverv og fritidsbebyggelse.**

I område ved Langvatn gård er det avsatt LNF område hvor det tillates spredt boligbygging, bygg og anlegg i forbindelse med ervervsvirksomhet, samt fritidsbebyggelse.

Tiltak kan ikke igangsettes før område inngår i reguleringsplan.

Jordlovens §§ 9,12 og Skoglovens § 50 skal gjelde inntil området inngår i reguleringsplan.

### **Råstoffutvinning**

- Ved råstoffutvinning som utløser meldeplikt og konsekvensutredningsplikt kreves godkjent reguleringsplan.
- For andre masseuttak til kommersielt bruk kreves godkjent reguleringsplan.
- Prøvedrift for inntil 10.000 tonn kan tillates i en begrenset tidsperiode og etter vedtatt bebyggelsesplan inkl. plan for revegetering og landskapspleie.
- Mindre eksisterende grustak eller grustak til lokalt bruk kan drives uten at området er avmerket i arealplanen.

Retningslinje: Det er ikke ønskelig med ytterligere masseuttak i Vefsna.

### **Båndlagte områder**

Nye tiltak i områder som er båndlagt, må ikke komme i konflikt med formålet for båndleggingen. Båndlagte områder er :

- Områder for Forsvaret
- Naturreservat
- Forslag til ny nasjonalpark
- Krigsminne, Lager Osen, Knutlia

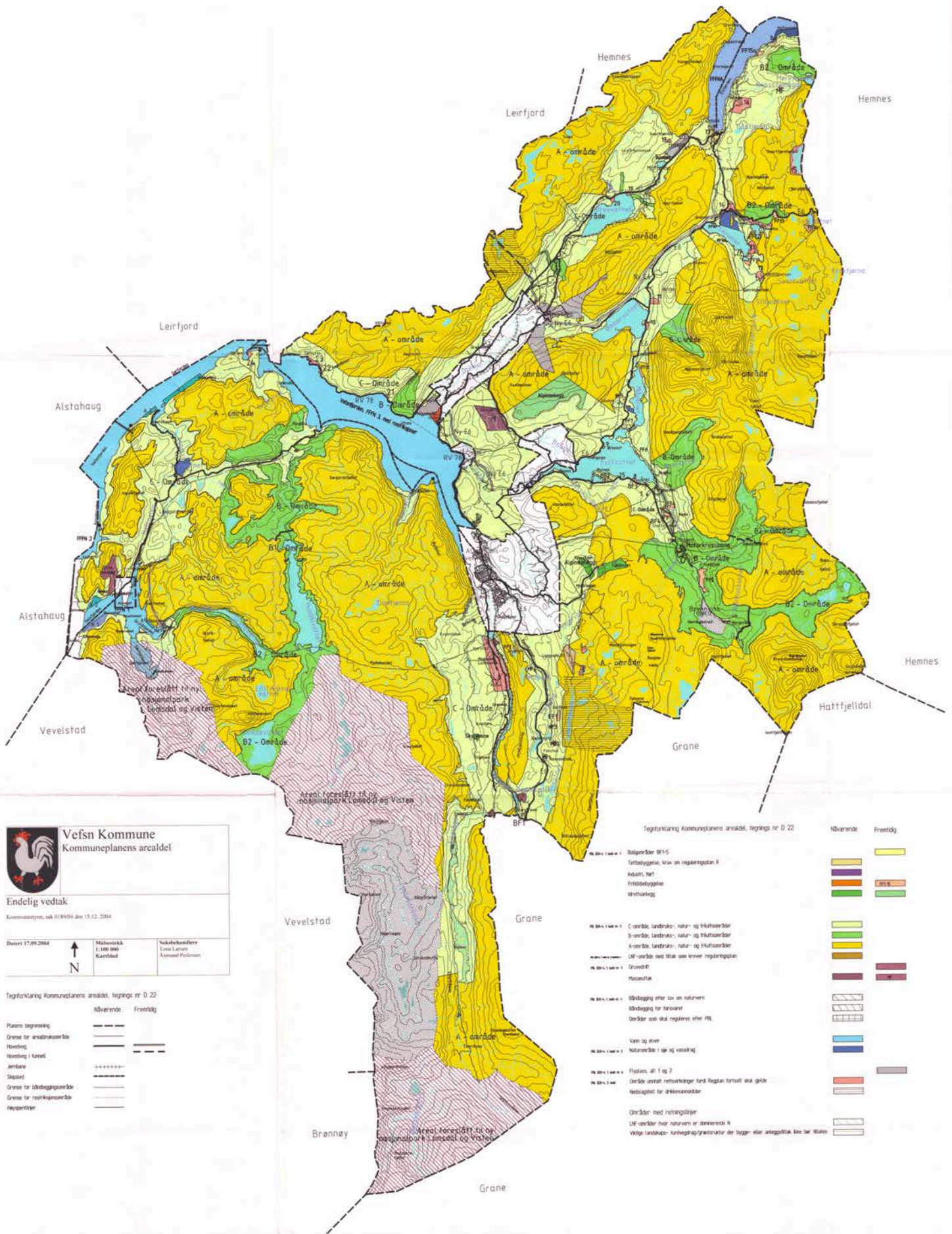
### **Viktige ledd i kommunikasjonssystemet**

- Nye tiltak skal behandles gjennom reguleringsplan.
- Ny E6 fra Halsøy til Osen er lagt inn i planen med 100 meters byggeforbud. Grensene er ikke juridisk bindende før det er vedatt reguleringsplan for området.
- Langs riksvegene er det byggeforbudsone på 50 meter.
- Langs jernbanen er det byggeforbud på 30 meter.
- Områder langs høyspentlinjene har restriksjoner på bygging i en avstand på 10 meter til hver side av ledningstraseen.
- Adkomstveg til Grytå er i planen vist med en korridorbredde på 50 m. Avklaring av nøyaktig trase skjer gjennom reguleringsplan.

Mosjøen 17. september 2004.

Vedtatt i kommunestyret 15. desember 2004

Sist revidert 15.juni 2005 ( sak 05/01189)



Vefsn Kommune  
Kommuneplanens arealdel

Endelig vedtak

Kommunestyret, sak 018/04 den 13.12.2004

Dato: 17.09.2004



Målestokk  
1:100 000  
Kartblad

Saksbehandlere  
Tore Larsen  
Arnevd Pedersen

Tegning av Kommuneplanens arealdel, tegnings nr D 22

	Nåværende	Fretidig
Planens begrensning	-----	-----
Grænse for arealbruksklasse	-----	-----
Hvileveg	-----	-----
Hvileveg i karell	-----	-----
Jernbane	+++++	+++++
Skispor	-----	-----
Grænse for biledingsområde	-----	-----
Grænse for rekreasjonsområde	-----	-----
Heipetterlinje	-----	-----

Tegning av Kommuneplanens arealdel, tegnings nr D 22

	Nåværende	Fretidig
Byggeområde B1-5 Tettbygging, krav om reguleringsplan 2 Innviert, høyt Frittbyggingsområde Kretshusveg		
C-område, landbruk, natur- og kulturområde B-område, landbruk, natur- og kulturområde A-område, landbruk, natur- og kulturområde LF-område med tilleggsareal og leirer reguleringsplan Grøntbelt Mosevannet		
Bildegging eller lov om naturvern Bildegging for ferietur Område som skal reguleres etter PBL		
Vann og elver Naturverndel i og ut i vassdrag		
Flottområde 1 og 2 Område utsatt for erosjon og jordregulering Nedbøyningsområde for dreneringskanalar		
Område med retningslinjer LF-område hvor naturen er dominerende Viltpulverings- og/eller gressområde der bygging eller anleggstilrette ikke er tillatt		



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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. AVTREKKSVENTILATORER** 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. Veggglamper, 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

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

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

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

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

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

# 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 nettkrenkelseser
- 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 kontraktssignering 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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: Steinvegen 10F  
8660 MOSJØENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Ninni MoldremTelefon: 419 27 672  
E-post: ninni.moldrem@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre