

aktiv.



Wergelandsvegen 8, 8657 MOSJØEN

Hagen 1 Borettslag:
2-roms leilighet. Veranda.



Eiendomsmegler MNEF

Ninni Moldrem

Mobil 419 27 672
E-post ninni.moldrem@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mosjøen
C. M Havigs gate 21
8657 Mosjøen.
TLF. 75 14 30 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 650 000,-
Fellesgjeld: Kr 326 600,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 977 990,-
Felleskostn.: Kr 7 305,-
Selger: Tove Annie Nikolaisen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1990
BRA-i/BRA Total 54/60 kvm
Tomtstr.: 2283 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 103, bnr. 1929
Andelsnr.: 23
Oppdragsnr.: 1806260010

Hagen 1 Borettslag: 2-roms leilighet i 3 etg. Veranda.

Velkommen til Hagen I borettslag:

- * 2-roms leilighet i 3. etg.
- * Populært borettslag.
- * Sentral og attraktiv beliggenhet.
- * Noe oppgraderingsbehov.
- * Terrasse
- * Dørtelefon
- * Fine utearealer
- * Heis i bygget. Men ikke heis til øverste etasje.

I regi av borettslaget:

- * 2015: Nytt tak
- * 2020: Skiftet vinduer.

Spesielle vilkår gjelder.
Det er ingen budgivning. Vefsn Kommune har tildelingsrett.
Selges til høyest lovlige pris kr 650 000,- + fellesgjeld.
Søknadsskjema fås hos megler på visning eller lastes ned fra Vefsn Kommunes hjemmesider.
Søknad sendes Vefsn Kommune v)Helseforvaltning, frist 23.3.26

Husk visningspåmelding.



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen16

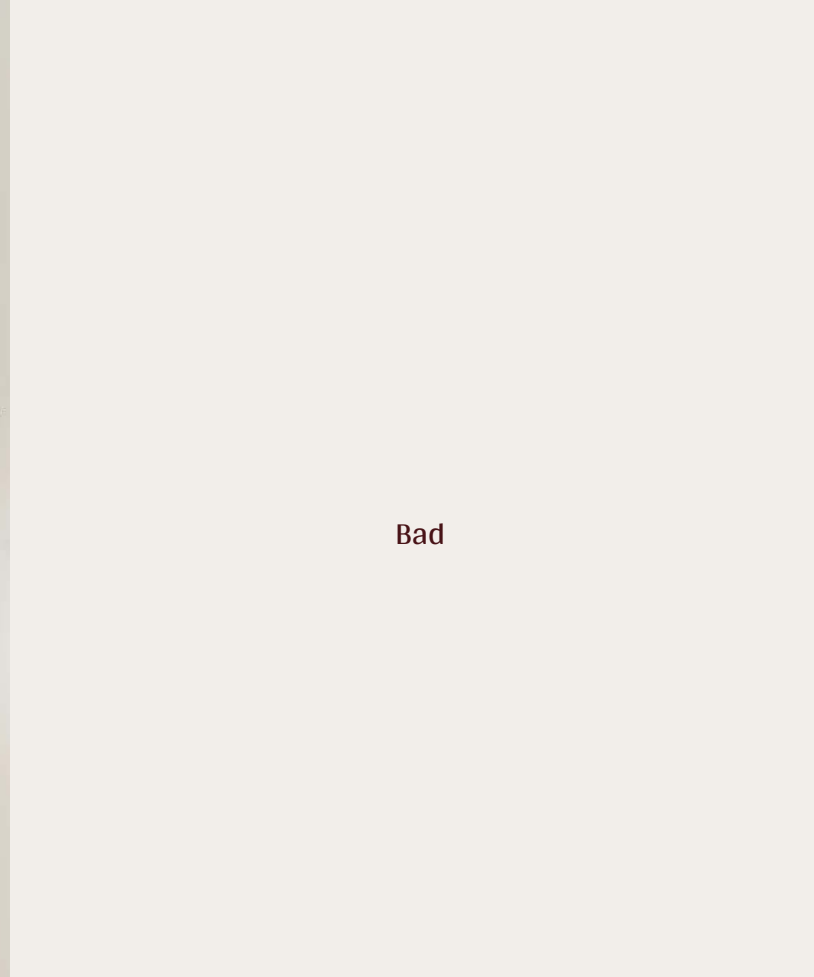
Tilstandsrapport30

Egenerklæring75

Forbrukerinformasjon 122

Budskjema 123





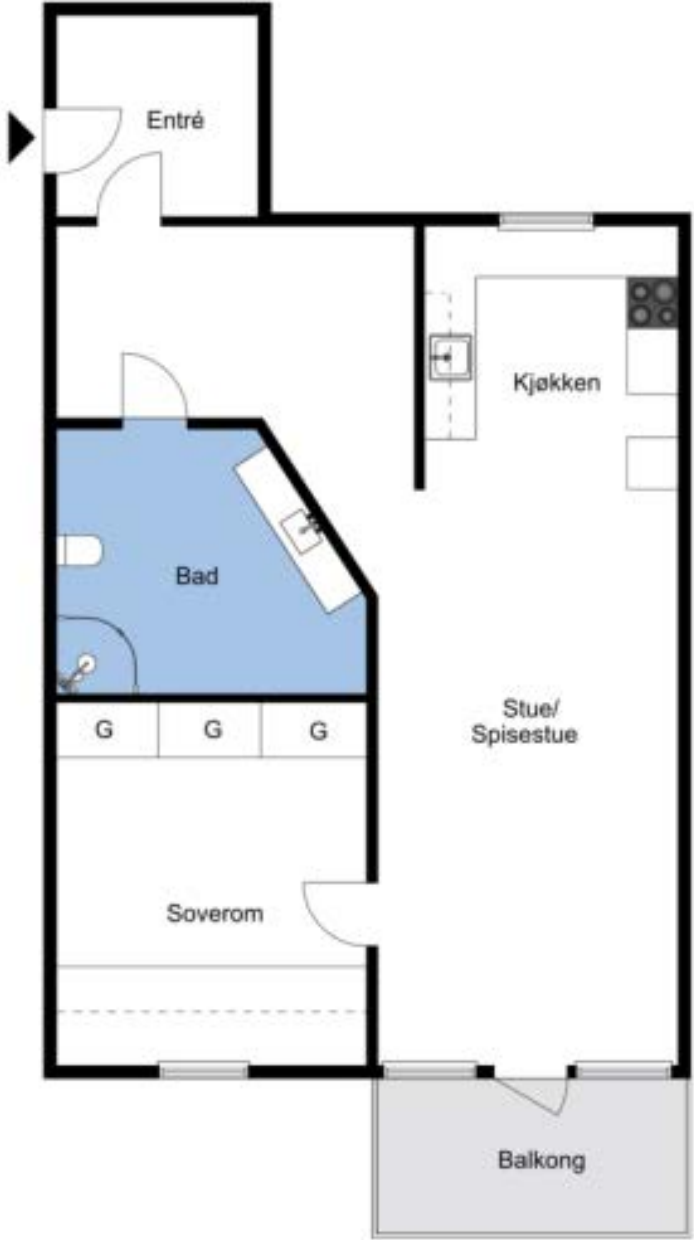




Det er heis i bygget. Men den går ikke opp til øverste etasje. Så man må gå en trapp for å komme til leiligheten.



2. etasje



Wergelandsvegen 8

Avvikelse kan forekomme

Produced by DIAKRIT

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



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 54 kvm
BRA - e: 6 kvm
BRA totalt: 60 kvm
TBA: 4 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 6 kvm Bod i underetasjen3. etasje
BRA-i: 54 kvm Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom og bod.

TBA fordelt på etasje

3. etasje
4 kvm Veranda med utgang fra stuedel.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.
Bod i tilknytning entre "sluse" er ikke målbar iht. måleregler.
TBA er utvendig balkong, det bemerkes at det ikke var tilgang til balkongen ved befaring grunnet snø og is, arealet er hentet fra tidligere takst på naboleilighet. Arealet kan avvike noe.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2283 kvm

Tomtebeskrivelse

Festet felles tomt.

Flat og skrånende tomteareal opparbeidet med plener beplantet med noe busker og trær.
Belegningsstein lagt i adkomsten til hovedinngangen, asfalt på parkeringsplasser og ved garasjene.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på byflata, ca. 500 m. øst for forretningssentrum i Mosjøen. Butikker, banker og post i butikk i forretningssentrum, kort avstand til kommunale kontorer og busstopp. Utsikt mot Øyfjellet og ellers nærliggende bebyggelse.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Bygninger på eiendommen består av en boligblokk med 23 leiligheter fordelt på underetasje, 1.etasje, 2.etasje og loft, samt to mindre bygninger med 2 og 3 garasjer. Boligblokkens underetasje inneholder 5 leiligheter, korridorer, boder, heismaskinrom og heis. 1. og 2.etasje inneholder hver 8 leiligheter, korridorer, trapperom og heis. Loftsetasjen inneholder 2 leiligheter. Samtlige leiligheter i borettslaget er 2-roms leiligheter.
Korridor i 2.etasje inneholder felles oppholdsrom, og inngangspartiet i 1.etasje inneholder fellesrom med postkasseanlegg. Heisen i boligblokken dekker underetasjen, 1. etasje og 2.etasje. Leilighetene i loftsetasjen er ikke dekket av heisen lengre enn til 2.etasje.
Samtlige leiligheter har felles varmtvannforsyning fra beredere i underetasjen, og avtrekksanlegg for

kjøkken og bad/wc/vaskerom.
Fellesmåler for strømforbruk

Bygningssakkyndig

Stian Øyås Pedersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1990
For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 28.1.2026 av Stian Øyås Pedersen, teknisk beskrivelse av eiendommen.
Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Verditakst

Kr 650 000

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/ konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Normalt vedlikeholdt, men det bør påregnes ytterligere vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider på bygningen.

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 og TGIU:

Forhold som har fått TG2:
Nedløp og beslag:
Takrenner og beslag i foliert stål. luftelurer i stål.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Dører:
Bygningen har stål/aluminiums hovedytterdør med dørpumpe. Dette er en branndør A60. Andelseier har vedlikeholdsplikt på dører (maling, smøring, foring etc.). Borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder utskifting av dører.
Vurdering av avvik:
Døren har kikkerhull, branndører med A60 krav kan ikke ha ettermontert kikerhull, dørpumpe er frakoblet.
Konsekvens/tiltak
Dør bør byttes og dørpumpe må monteres for å opprettholde brannkravet.

Dører/entredør:
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. Entrédør inngår i en «brannnsluse» og skal væresevlukede. Andelseier har vedlikeholdsplikt på dører (maling, smøring, foring etc.). Borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder utskifting av dører.
Vurdering av avvik:
Branndør med fjærhengsel lukker ikke, fjærhengsel er utslitt eller er feiljustert.
Konsekvens/tiltak
Tiltak md selvlukking bør utbedres.

Overflater:
Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har tapet, murt forblending og strie. Innvendige tak

har malte plater.
Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater vegger og himling Bad/vaskerom:
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.
Vurdering av avvik:
- Åpning i våtromstapet fra gamle festepukter, våtromtapet tetter ikke ved disse punktene.
Konsekvens/tiltak
Tettesjikt på vegger bør byttes.

Sluk, membran og tettesjikt bad/vaskerom:
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann. Det bør gjennomføres utbedringer rundt rørgjennomføringer for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Membran- og slukløsningen bør vurderes for utskifting, da mer

enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Sanitærutstyr og innredning bad/vaskerom:
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning. Skade på benkeplate.
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Overflater og innredning KJØKKEN:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Vurdering av avvik:
Svingfunksjonen på vannkranen fungerer ikke.
Konsekvens/tiltak:
Kran bør byttes.

Avtrekk Stue/kjøkken:
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
• Det er avvik:
Avtrekket på ventilatoren har dårlig sugeevne.
Leiligheten har ingen ventiler i vegger eller vinduer.
Den eneste muligheten for lufttilførsel er ved å åpne balkongdøren eller takvinduet.
Konsekvens/tiltak
Det bør etableres styrt tilluftsventilering til kjøkkenet og øvrige oppholdsrom for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.
Manglende tilluft kan føre til dårlig inneklima, redusert funksjon på avtrekksanlegget og økt risiko

for fuktskader og muggdannelse.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber. Åpne rør som ikke går i bærevegger er andelseiers ansvar og vedlikeholde.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon:
Leiligheten har avtrekk fra sentralanlegg.Borettslaget har ansvar for inneklima til andelseiere.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ingen tilluft fra ventiler kun ved åpning av takvindu eller balkongdør.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom for å sikre tilstrekkelig tilluft og tilfredsstillende ventilasjon.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneluft, økt risiko for fuktskader, og redusert komfort og helse for beboerne.

Forhold som har fått TG3:
Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av betongdekke. Planavvik er utført med retningslaser på stue/gang. Stue/gang er det målt lokalt avvik på 30mm innenfor 2 meter, og totalt i hele rommet er målt til 35mm.
Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. 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.

Forhold som har fått TGIU:
Taktekking:
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tilkomst til balkong og deler av taket var ikke mulig grunnet snø/is foran balkongdør. Siden taket 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. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Takkonstruksjon loft:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det bemerkes at det ikke er tilkomst til konstruksjonen over hanebjelke, dette området kun undersøkt fra luke.

Dører balkong:

Bygningen har malt balkongdør i tre. Døren kunne ikke åpnes ved befaring grunne snø på balkongen. Andelseier har vedlikeholdsplikt på dører (maling, smøring, foring etc.). Borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder utskifting av dører.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Balkong er tekket og fungerer som tak over leiligheten under, oppå tekking er det løs tremel av impregnert treverk. Rekkverk i tett utførelse innvendig kledd med liggende kledning. Andelseier har vedlikeholdsplikt på balkongen (maling, smøring.). Borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder

utskifting av bærende konstruksjoner. Det bemerkes at balkongen ikke er undersøkt grunnet snø/is som gjør at man ikke kan åpne balkongdøren.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkongen når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke kan vurderes under snø/is. Manglende inspeksjon kan medføre at skjulte feil eller skader ikke oppdages, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller skade på underliggende konstruksjoner.

Varmtvannstank:

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Varmtvannsbereder er plassert på fellesareal og er underlagt borettslagets vedlikeholdsplikt, bredere er ikke videre vurdert.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

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.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt

salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Hvitevarer som medfølger:

Eldre komfyr og oppvaskmaskin.

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

Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Ingen fast parkeringsplass

Forsikringsselskap og Polisenummer

If, polisenummer SP0000568657

Radonmåling

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

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

Elektrisk.

Varme i gulv på bad.

Samtlige leiligheter har felles varmtvannforsyning fra beredere i underetasjen, og avtrekksanlegg for kjøkken og bad/wc/vaskerom.

Fellesmåler for strømforbruk.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/ fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Dette avviker fra bransjenormen.

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

C

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 m². 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. Dersom eier har energimerket
boligen vil komplett energiattest fås ved
henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld
Kr 650 000

Omkostninger kjøper
650 000 (Prisantydning)

326 600 (Andel av fellesgjeld)

976 600 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
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))

1 390 (Omkostninger totalt)
10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

977 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)
986 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
989 690 (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. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primærbolig
Kr 505 401 for år 2024

Informasjon om formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og evtuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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
Avdrag fellesgjeld: kr 542
Renter fellesgjeld: kr 1 435
Kabel TV: kr 535
Strøm: kr 1 450
Fellesutgifter: kr 3 343

Fellesutgiftene inkluderer bl.a.: Forretningsførsel, utvendig vedlikehold, snørydding/plenklipping, bygningsforsikring, kommunale avgifter, renovasjon, renhold fellesarealer, diverse lønn og honorarer, kontingenter, diverse utgifter og gebyrer.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 7305

Andel Fellesgjeld
Kr 326 600

Fellesgjeld pr. dato
17.02.2026

Andel fellesformue
Kr 41 716

Andel fellesformue dato
31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn
Hagen Borettslag

Organisasjonsnummer
948693135

Andelsnummer
23

Om borettslaget
I Hagen I borettslag har Vefsn kommune tildelingsrett og spesielle vilkår gjelder. Søknadsskjema fås hos megler eller hos Vefsn kommune, helseforvaltning. Skjemaet leveres eller sendes helseforvaltning ved Vefsn kommune innen utlyst frist. Frist for innlevering av søknad: 23.3.26 kl. 12.00

Lånebetingelser fellesgjeld
Lånenummer: 16362152031, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 17.02.2026: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 50
Saldo per 17.02.2026: 8 185 352
Andel av saldo: 326 600
Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2050)
Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

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. Tilbyder av sikringsordningen er Borettslagenes Sikringsordning AS.

Forkjøpsrett

Ved salg har andelshavere i Borettslaget Hagen II forkjøpsrett. Kun intern forkjøpsrett. Forkjøpsretten er avklart i forkant av salget. Ingen har benyttet forkjøpsretten.

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.

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

Vedtektene til Hagen Borettslag gir retningslinjer for fastsettelse av adkomstdokumentenes verdi til den enkelte leilighet. §2-4 i vedtektene inneholder følgende bestemmelser: "Prisreguleringsklausul. Ved omsetning av andeler i borettslaget gjelder særlige prisbestemmelser. Høyeste lovlige pris må ikke overstige opprinnelig innskudd med følgende justeringer: a) andel av betalte avdrag på opprinnelig fellesgjeld, samt andel av betalte avdrag på senere opptatte felleslån benyttet til påkostninger. b) andel av øremerkede og disponible midler i borettslaget. c) annen vesentlig verdiheving (påkostning) eller vesentlig verdireduksjon (stor slitasje) av leiligheten etter takst foretatt av fagkyndig person oppnevnt av boligbyggelaget. Opprinnelig innskudd justeres med konsumprisindeksen med basis pr. 15.10.1990. Nedbetalte avdrag justeres med konsumprisindeksen hvor

basis fastsettes til å være det midlere år regnet fra første nedbetaling for det enkelte lån og fram til dags dato. Boligbyggelaget gjennom takstmann fastsetter på bakgrunn av ovennevnte bestemmelser høyeste lovlige pris på andelen." Opprinnelig innskudd for leilighet nr. 329/23 var kr. 151700,-. Konsumprisindeksen første gang leiligheten ble tatt i bruk var 60,9 (pr. 15.oktober 1990). Indeks for des 2025 er 139,1. Konsumprisindeks for jan 2026 var ikke klar på takseringstidspunktet. Første avdrag på felleslån i Hagen Borettslag ble betalt i begynnelsen av desember 1999, og det midlere år blir da 2012. Gjennomsnittsindeksen for 2012 er 93,3 (i følge SSB statistikk for konsumprisindeksen) og denne indeksen blir lagt til grunn som basisindeks i beregningen av andel betalt avdrag på andel nr. 23. Sum betalte avdrag utgjør kr. 5.876516,- for perioden 1999 til og med januar 2026. Andel formue pr. 31.12.2025 var kr. 41716,- og er hentet fra ligningsoppgave pr. 31.12.2025 for borettslaget. Andel fellesgjeld for andel nr. 23 utgjorde kr 326600. - pr. 28.01.2026.

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

Dyrehold

Må søkes styret

Forretningsfører

Forretningsfører

Helgeland Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 103, bruksnummer 1929 i Vefsn kommune.Andelsnr. 23 i Hagen Borettslag med orgnr. 948693135

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1824/103/1929:
28.09.1988 - Dokumentnr: 5262 - Urådighet
Gjelder feste
FESTERETTEN KAN IKKE OVERDRAS / FRAMLEIES
UTEN SAMTYKKE FRA GRUNNEIER

28.09.1988 - Dokumentnr: 5262 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,000
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

28.09.1988 - Dokumentnr: 5262 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,000
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

22.06.1988 - Dokumentnr: 3191 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1824 Gnr:103 Bnr:887

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 1.11.1990

Det foreligger tegninger som stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.11.1990.

Vei, vann og avløp

Vei:
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Uspesifisert parkering.

Vann:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp:
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Hagen Borettslag ligger i et regulert område med formål boliger, reguleringsplan Mosjøen sentrum, kv. 65, 67, 73, 75, 76 og 77.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

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

Det er ingen budgivning. Leiligheten selges til høyst lovlige pris 650 000,- + andel fellesgjeld

Søknad sendes/leveres Vefsn Kommune, Helseforvaltning. Vefsn Kommune har tildelingsrett.

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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. 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.

Fullmektig
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges av fullmektig. Fullmektig har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast pris vederlag kr 39 000,-for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
11 500 Markedspakke
5 900 Oppgjørshonorar
3 745 Opplysninger fra forretningsfører
3 750 Forhåndsavklaring forkjøpsrett
8 900 Tilretteleggingsgebyr

5 995 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
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 989062751
Mathias Bruns gate 3,

Salgsoppgavedato

06.03.2026



Tilstandsrapport

Annet
Wergelandsvegen 8, 8657 MOSJØEN
VEFSN kommune
gnr. 103, bnr. 1929
Andelsnummer 23

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 28.01.2026 Rapportdato: 05.02.2026 Oppdragsnr.: 21059-1349 Referansenummer: LY8365
Autorisert foretak: Helgeland BBL Sertifisert Takstingeniør: Stian Øyås Pedersen Vår ref: Inger



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

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

Stian Pedersen

Stian Øyås Pedersen
Intern Takstingeniør
sop@helgelandbbl.no
400 74 932



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

2-roms prisregulert andelsleilighet med bod i kjeller.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

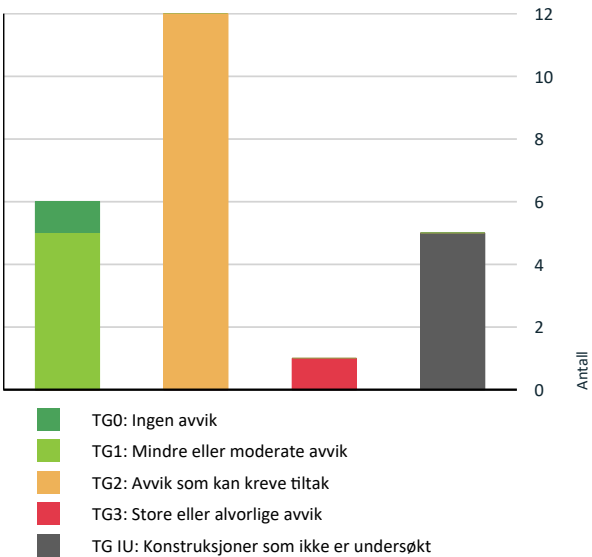
[Gå til side](#)

Annet

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

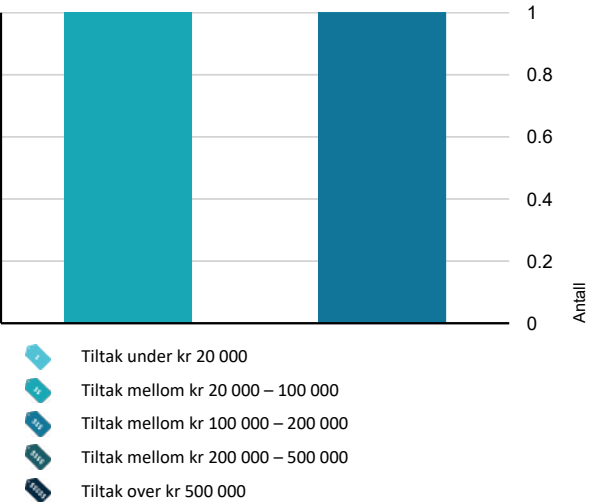
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Grunnet borettslaget vedlikeholdsplikt, er områder som omhandler fellesarealer ikke undersøkt i denne rapporten. Grunnet alder kan boligen inneholde miljøfarlige bygningsmaterialer, det er ikke foretatt kontroll av dette. Det er forbudt å omsette, ta i bruk og gjenbruke faste bearbejdede produkter som inneholder miljøgifter. Iht. produktforskriften §2 - Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Annet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører balkong

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører entredør

[Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

[Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 3 > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! **Våtrom > Etasje 3 > Bad/vaskerom > Overflater
vegger og himling** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Etasje 3 > Bad/vaskerom > Sluk, membran
og tettesjikt** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Etasje 3 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr
og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet >
Helse, miljø og sikkerhet**

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#)
kontrollerer det elektriske anlegget.

! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra
dagens byggetekniske forskrift.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Enkel energiberegning med endring i konstruksjon for utført oppgraderinger.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

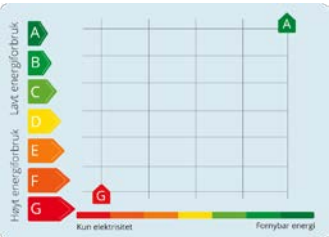
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

Oppvarmingskarakter:

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

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



Tilstandsrapport

ANNET



Byggeår
1990

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt, men det bør påregnes ytterligere vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider på bygningen.

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Nytt takking
2020	Modernisering	Bytting av vinduer

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tilkomst til balkong og deler av taket var ikke mulig grunnet snø/is foran balkongdør. Siden taket 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.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i foliert stål. Luftelurer i stål.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det bemerkes at det ikke er tilkomst til konstruksjonen over hanebjelke, dette området kun undersøkt fra luke.



Fastmonterte garderobeskap hindrer tilkomst til "kaldloft"



Bilde tatt fra luke.

Vinduer

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

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt



Takvindu kjøkken



Takvindu soverom

Dører

Bygningen har stål/aluminiums hovedytterdør med dørpumpe. Dette er en branndør A60. Andelseier har vedlikeholdsplikt på dører (maling, smøring, foring etc.). Borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder utskifting av dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Døren har kikkerhull, branndører med A60 krav kan ikke ha ettermontert kikerhull, dørpumpe er frakoblet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dør bør byttes og dørpumpe må monteres for å opprettholde brannkravet.

Tilstandsrapport



TG II Dører balkong

Bygningen har malt balkongdør i tre. Døren kunne ikke åpnes ved befaring grunne snø på balkongen. Andelseier har vedlikeholdsplikt på dører (maling, smøring, foring etc.). Borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder utskifting av dører.



TG 2 Dører entredør

Bygningen har brann- og lydklassifisert entredør. Entredør inngår i en «brannsluse» og skal være selvlukede. Andelseier har vedlikeholdsplikt på dører (maling, smøring, foring etc.). Borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder utskifting av dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Brannør med fjærhengsel lukker ikke, fjærhengsel er utslitt eller er feiljustert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak md selvlukking bør utbedres.

Tilstandsrapport



TG II Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong er tekket og fungerer som tak over leiligheten under, oppå tekking er det løs tremel av impregneret treverk. Rekkverk i tett utførelse innvendig kledd med liggende kledning. Andelseier har vedlikeholdsplikt på balkongen (maling, smøring.). Borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder utskifting av bærende konstruksjoner. Det bemerkes at balkongen ikke er undersøkt grunnet snø/is som gjør at man ikke kan åpne balkongdøren.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkongen når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke kan vurderes under snø/is. Manglende inspeksjon kan medføre at skjulte feil eller skader ikke oppdages, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller skade på underliggende konstruksjoner.



Snødekt balkong.

TG I Andre utvendige forhold

Borettslaget har vedlikeholdsplan gjennom Helgeland Boligbyggelag. 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, tomteforhold, m.m. Vedlikeholdsplanen er ikke fremlagt.

Iht. Note 4 - Vedlikehold i regnskap datert 19.02.2025 Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har tapet, murt forblending og strie. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



Parkett har sprekker i skjøter



Sprekk i veggplater stue.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Planavvik er utført med retningslaser på stue/gang. Stue/gang er det målt lokalt avvik på 30mm innenfor 2 meter, og totalt i hele rommet er målt til 35mm.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. 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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

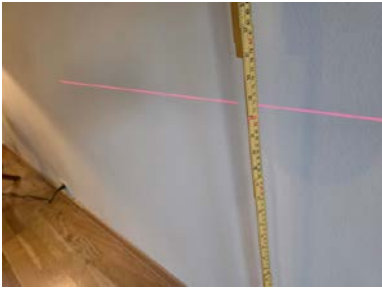
Tilstandsrapport



74,5cm ved vindu stue.



71,5cm ved yttervegg (innenfor 2m)



71cm Totalt

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Løst håndtak på dør til soverom.



VÅTROM

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

Generell

Bygge forskrift før 1997. Ingen dokumentasjon. Rommet fremstår med belegg på gulv, våtromsstrie på vegger og malte plater i tak. Innredning med heldekkende vask, dusjkabinett og gulvmontert toalett. Rørapplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Åpning i våtromstapet fra gamle festepukter, våtromtapet tetter ikke ved disse punktene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tettesjikt på vegger bør byttes.



Merker i vegg etter oppheng.

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Tilstandsrapport



85,5cm målt ved sluk.



83,9cm målt 80cm fra sluk (lokaltfall).



83cm ved terskel.



15mm eiklist.

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Det bør gjennomføres utbedringer rundt rørgjennomføringer for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Membran- og slukløsningen bør vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Belegg er ikke trekt opp 25mm på rør.



Belegg på vannrør er ikke trekt opp 25mm på rør.

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Skade på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



Kant laminering er skadet på benkeplate

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk og tilluft under dør.



Sjekk med røyk



10mm luftespalte

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang/stue. Ingen utslag på fukt. Måling er utført som stikkprøve, det kan ikke utelukkes at det er avvik/fukt i andre deler av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svingfunksjonen på vannkranen fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kran bør byttes.



Kran kan ikke side forsyves.

ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
- Det er avvik:

Avtrekket på ventilatoren har dårlig sugeevne.

Leiligheten har ingen ventiler i vegger eller vinduer. Den eneste muligheten for lufttilførsel er ved å åpne balkongdøren eller takvinduet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres styrt tilluftsventilering til kjøkkenet og øvrige oppholdsrom for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Manglende tilluft kan føre til dårlig innelima, redusert funksjon på avtrekksanlegget og økt risiko for fuktskader og muggdannelse.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Åpne rør som ikke går i bærevegger er andelseiers ansvar og vedlikeholde.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



Stoppekran i luke i gang

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har avtrekk fra sentralanlegg. Borettslaget har ansvar for innelima til andelseiere.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ingen tilluft fra ventiler kun ved åpning av takvindu eller balkongdør.

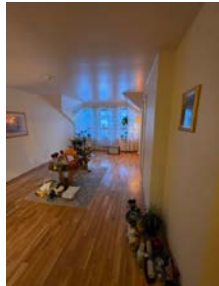
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom for å sikre tilstrekkelig tilluft og tilfredsstillende ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneluft, økt risiko for fuktskader, og redusert komfort og helse for beboerne.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann. Varmtvannsbereder er plassert på fellesareal og er underlagt borettslagets vedlikeholdsplikt, bredere er ikke videre vurdert.

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.

Felles sikringsfordeling med sikringsautomater for to leiligheter montert i felles korridor utenfor leilighetene.

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.
1990
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?
Ukjent
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 Det lokale eltilsyn (DLE) har ikke kontrollert anlegget. Bakgrunnen for dette er at DLE kun gjennomfører nyanleggskontroll på en liten del av alle nybygde anlegg. Vi 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?
Ukjent

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Boligen har elektriker komponenter fra byggeår, eldre komponenter kan være utsatt for "lysbue" og bør sjekkes av faglærte personer.

Generell kommentar

Det anbefales utfra registrerte feil/mangler en el-tilstandsrapport NEK 405.2.3. Prisestimatet er kostnad for tilstandsrapport fra el-takstmann. Det anbefales fra (DSB) at det utføres periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år, siste kontroll var i 2007. Med dette utgangspunktet bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll



Fellesskap i gang



Kursoversikt

TOMTEFORHOLD

Andre tomteforhold

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

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

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 befarings tidspunktet.

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

Tilstandsrapport

12.9.

Rekkverk og håndløper på balkong/terrasse, elektrisk anlegg, branntekniske forhold, skredfare og flomfare er gjennomgått.

Leiligheten innehar ikke ildsted vurderinger er ikke aktuelt.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Det bemerkes at høyde på rekkverk balkong ikke er målt da tilgang til balkongen er stengt grunnet snø og is.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Boligen har elektriker komponenter fra byggeår, eldre komponenter kan være utsatt for "lysbue" og bør sjekkes av faglærte personer.Det anbefales fra (DSB) at det utføres periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år, siste kontroll var i 2007. Med dette utgangspunktet bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll

ht. NS3600:2018 13.1 skal rømningsvei vurderes etter forskrift på befaringsdagen (TEK 17).

Løftsleiligheten i Hagen I (andel 23), er godkjent ved at inngangsdør skal være A60 (stål) med dør pumpe, videre er entre laget som en brannsluse med dør fra entre inn til leiligheten her en B30 med lukkehengsel (fjærhengsel). Ved befaring avviker leilighetsdørene fra krav stilt på søknad, avvikene er: Det er etablert "kikkerhull" i ståldør, dørpumpe fungerer ikke. Slusedør (B30) til leilighet lukker ikke ved fjærhengsel. Disse avvikene gjør at Branncelledelig og rømning ikke er iht. regelverk, noe som gir et betydelig skadepotesiale ved brann.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person, for å avdekke eventuelle feil og redusere risikoen for brann eller personskade.

Branncelleinndeling og rømningsveier må utbedres slik at de tilfredsstillr gjeldende krav, herunder utbedring av dørpumpe, utskifting eller reparasjon av slusedør (B30) og vurdering av kikkerhull i ståldør. Manglende oppfyllelse av krav til brannceller og rømningsveier medfører økt risiko for spredning av brann og fare for liv og helse ved en eventuell brannsituasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

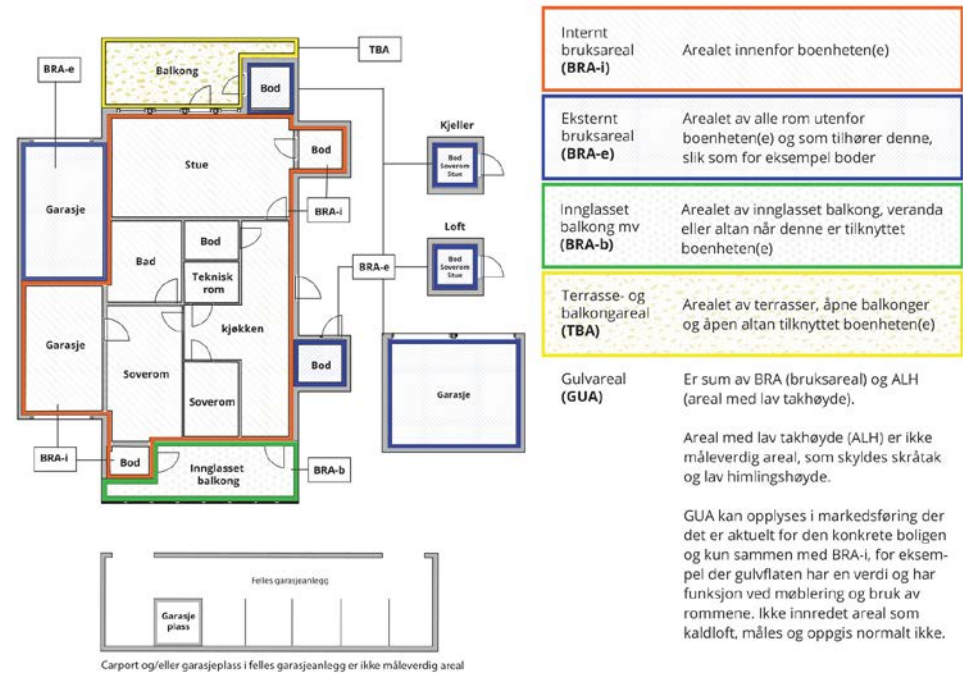
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Annet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 3	54			54	4
Kjeller		6		6	
SUM	54	6			4
SUM BRA	60				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 3	Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Bod i tilknytning entre "sluse" er ikke målbar iht. måleregler.

TBA er utvendig balkong, det bemerkes at det ikke var tilgang til balkongen ved befaring grunnet snø og is, arealet er hentet fra tidligere takst på naboileilighet. Arealet kan avvike noe.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegninger stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Stian Øyås Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	1929		0	2283.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Wergelandsvegen 8

Hjemmelshaver

Vefsn Kommune, Hagen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H301/HAGEN BORETTSLAG	948693135	H301	Helgeland Boligbyggerlag (Helbo)	Nikolaisen Tove Annie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
23	100	151 700	41 716 31.12.2024	326 600 28.01.2026

Årsregnskap

Regnskapsår	0	Samlet aksjekapital:	2 300
Omløpsmidler:	1 053 622	Samlet innskuddskapital:	3 881 800
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 833 702
Disponible midler:	917 996	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	4 715 502

Kommentar

Dokumentet er signert elektronisk av: Styreleder Per Eriksen (sign.) 19.02.2025 Styremedlem Bjørn Fagerheim (sign.) 19.02.2025 Styremedlem Eli Kristine Bolstad (sign.) 19.02.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger på byflata, ca. 500 m. øst for forretningssentrum i Mosjøen. Butikker, banker og post i butikk i forretningssentrum, kort avstand til kommunale kontorer og busstopp. Utsikt mot Øyfjellet, Dolstadåsen og ellers nærliggende bebyggelse.
Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Uspesifisert parkering
Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering
Hagen Borettslag ligger i et regulert område med formål boliger, reguleringsplan Mosjøen sentrum, kv. 65, 67, 73, 75, 76 og 77.
Om tomten
Flat og skrånende tomteareal opparbeidet med plener beplantet med noe busker og trær. Belegningsstein lagt i adkomsten til hovedinngangen, asfalt på parkeringsplasser og ved garasjene
Tinglyste/andre forhold
I følge grunnboken ajour 29.01.2026 er det ikke registrert noen servitutter på eiendommen.
Forkjøpsrett
Ved salg har andelshavere i Hagen Borettslag forkjøpsrett/Vefsn kommune har tidelingsrett
Bebyggelsen
Bygninger på eiendommen består av en boligblokk med 23 leiligheter fordelt på underetasje, 1.etasje, 2.etasje og loft, samt to mindre bygninger med 2 og 3 garasjer. Boligblokkens underetasje inneholder 5 leiligheter, korridorer, boder, heismaskinrom og heis. 1. og 2.etasje inneholder hver 8 leiligheter, korridorer, trapperom og heis. Loftsetasjen inneholder 2 leiligheter. Samtlige leiligheter i borettslaget er 2-roms leiligheter. Korridor i 2.etasje inneholder felles oppholdsrom, og inngangspartiet i 1.etasje inneholder fellesrom med postkasseanlegg. Heisen i boligblokken dekker underetasjen, 1. etasje og 2.etasje. Leilighetene i loftsetasjen er ikke dekket av heisen lengre enn til 2.etasje. Samtlige leiligheter har felles varmtvannforsyning fra beredere i underetasjen, og avtrekksanlegg for kjøkken og bad/wc/vaskerom. Fellesmåler for strømforbruk
Andre premisser
Vedtektene til Hagen Borettslag gir retningslinjer for fastsettelse av adkomstdokumentenes verdi til den enkelte leilighet. §2-4 i vedtektene inneholder følgende bestemmelser: "Prisreguleringsklausul. Ved omsetning av andeler i borettslaget gjelder særlige prisbestemmelser. Høyeste lovlige pris må ikke overstige opprinnelig innskudd med følgende justeringer: a) andel av betalte avdrag på opprinnelig fellesgjeld, samt andel av betalte avdrag på senere opptatte felleslån benyttet til påkostninger. b) andel av øremerkede og disponible midler i borettslaget. c) annen vesentlig verdiheving (påkostning) eller vesentlig verdireduksjon (stor slitasje) av leiligheten etter takst foretatt av fagkyndig person oppnevnt av boligbyggelaget. Opprinnelig innskudd justeres med konsumprisindeksen med basis pr. 15.10.1990. Nedbetalte avdrag justeres med konsumprisindeksen hvor basis fastsettes til å være det midlere år regnet fra første nedbetaling for det enkelte lån og fram til dags dato. Boligbyggelaget gjennom takstmann fastsetter på bakgrunn av ovennevnte bestemmelser høyeste lovlige pris på andelen." Opprinnelig innskudd for leilighet nr. 329/23 var kr. 151700,-. Konsumprisindeksen første gang leiligheten ble tatt i bruk var 60,9 (pr. 15. oktober 1990). Indeks for des 2025 er 139,1. Konsumprisindeks for jan 2026 var ikke klar på takseringstidspunktet. Første avdrag på felleslån i Hagen Borettslag ble betalt i begynnelsen av desember 1999, og det midlere år blir da 2012. Gjennomsnittsindeksen for 2012 er 93,3 (i følge SSB statistikk for konsumprisindeksen) og denne indeksen blir lagt til grunn som basisindeks i beregningen av andel betalt avdrag på andel nr. 23. Sum betalte avdrag utgjør kr. 5.876516,- for perioden 1999 til og med januar 2026. Andel formue pr. 31.12.2025 var kr. 41716,- og er hentet fra ligningsoppgave pr. 31.12.2025 for borettslaget. Andel fellesgjeld for andel nr. 23 utgjorde kr 326600. - pr. 28.01.2026.
Bod
Leiligheten disponerer bod utenfor egen leilighet, denne er merket nr.23

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP0000568657			
Kommentar	Fullverdi inkludert i felleskostnadene.			

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	20.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	27.01.2026		Gjennomgått	8	Ja
Energiattest	02.02.2026		Gjennomgått	5	Ja
Brukstillat./ferdigatt.	01.11.1990		Gjennomgått	1	Nei
Grunnbokutskrift	29.01.2026	Ubekreftet utskrift	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring			Ingen		Nei
Tegninger	02.02.2026	Ikke daterte tegninger.	Gjennomgått	3	Nei
Forretningsfører	28.01.2026		Gjennomgått	2	Nei
Risikovurdering fra (DLE) LINEA	28.01.2026		Gjennomgått	1	Ja
Verdiberegning	02.02.2026		Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	Godkjent via e-post

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observert forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LY8365>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

☐ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr

☒ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger

☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter

☐ Tomt

☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.

☐ Fritidsbolig

☐ Annet (spesifiser):

Gnr.

Bnr.

Seksjonsnr.

Andelsnr.

23

Aksjenr.

Festenr.

Adresse

Wergelandvegen 8

Byggeår

Når kjøpte du boligen

29.06.20

Postnr.

8657 Mosjøen

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.

☒ Ja ☐ Nei

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

Type villa/husforsikring

☐ Standard ☐ Utvidet

Polise-/avtale

forsikring gjennom borettslag

Er det dødsbo?

☐ Ja ☒ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn

Nikolaissen

Fornavn

TORC

Ny adresse

Torolfs gate 7
leilighet nr 2

E-post

Postnr.

Sted

Mobil

47997714 (Oæller)

SELGER 2

Etternavn

Fornavn

Ny adresse

E-post

Postnr.

Sted

Mobil

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

BAD/VASKEROM:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn/beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE:

14. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

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

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2

Norjorden 27/1-200 Tore Nikolaus



Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 28.01.2026
Vår ref.: Arve Kjønnås

Saksnummer: 116826

HAGEN BORETTSLAG
v/MBBL
Postboks 329
8651 MOSJØEN

Forespørsel om elektrisk anlegg i Wergelandsvegen 8, 8657 MOSJØEN.

Navn nettkunde: HAGEN BORETTSLAG
Målernummer: 6970631405635911

Det lokale eltilsyn (DLE) har ikke kontrollert anlegget. Bakgrunnen for dette er at DLE kun gjennomfører nyanleggskontroll på en liten del av alle nybygde anlegg. Vi anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Arve Kjønnås
Overingeniør

Linea AS
Postboks 702
8654 Mosjøen

Besøksadresse:
Industrivegen 7
8654 Mosjøen

www.linea.no
post@linea.no
+47 751 00 400

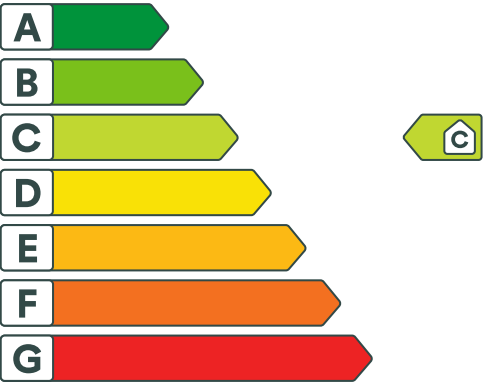
Org.nr.: 917 424 799
Side 1 av 1



Energiattest



Adresse Wergelandsvegen 8, 8657 MOSJØEN	
Dato for energimerking 02.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-254239
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 11093426
Gårdsnummer 103	Bruksnummer 1929
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0301



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 1990	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 54,0 m²	Oppvarmet bruksareal 54,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 162,62 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 190,47 kWh/m²	Totalt levert pr. år 10 285 kWh
---------------------------------	------------------------------------



Wergelandsvegen 8, 8657 MOSJØEN

Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Wergelandsvegen 8, 8657 MOSJØEN

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: 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 3: 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer 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 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 12: 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 13: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

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 21: Montering tetningslister

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



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>

VERDIBEREGNING ANDEL NR. 23 I HAGEN BORETTSLAG.

Opprinnelig innskudd leilighet nr. 29/23	kr.	151 700,00
Indeksregulering i hht. §2-4 i vedtektene	kr.	194 794,00
Andel av betalte avdrag	kr.	234 477,00
Indeksregulering av andel betalte avdrag	kr.	115 102,00
Andel disponible midler	kr.	41 716,00
Tillegg ekstrauststyr, oppussing (parkett gulv.)	kr.	40 000,00
Verdi av adkomstdokumentene før fradrag	kr.	777 789,00
Fradrag for elde, slittasje, skader etc.	kr.	120 000,00
Beregnet verdi av adkomstdokumentene for leilighet nr. 29/23	kr.	657 789,00

Med bakgrunn i vedtektene for Hagen Borettslag, adkomstdokumentenes opprinnelig pålydende og leilighetens standard settes adkomstdokumentenes høyeste lovlige salgsverdi for leilighet nr. 29/23 til:

ADKOMSTDOKUMENTENES HØYESTE LOVLIGE
SALGSVERDI:

KR. 650 000,00



Mosjøen 02.02.2026



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	Inger Lise Egeland
Boligen	- Selger har ikke kjennskap til eiendommen - Boligen selges med fullmakt - Boligselger har ikke kjøpt boligselgerforsikring
Wergelandsvegen 8 8657 MOSJØEN	
1824-103/1929/0/0	



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

2. Tilleggscommentar

Har ikke bodd i eiendommen. Selger for min mor som har fått omsorgsbolig på Parken Bo.



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

DAGBOK. ØRT

28.09.88 05262 F E S T E K O N T R A K T
SORENSKRIVEREN I
ALSTAHAUG

1. Bortfester, Vefsn kommune, fester herved bort til fester, Hagen borettslag, gnr.103, bnr.1929 i Vefsn.
2. Tomten, som skal benyttes til boligtomt, leveres med tilknytning til offentlig veg, vann og kloakk.
3. I festeavgift betaler festeren kr. 1.000,- pr. år forskuddsv: den 1.1..
- Hver av partene kan kreve regulering etter 10 år og senere ikke offere enn hvert 10. år, i samsvar med Lov om tomtefeste. Det skal ikke betales innfestingssum.
4. Festetiden er 80 år regnet fra 1.1.1989.
5. Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av feste skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsen i § 9 i Lov om tomtefeste.
6. Bortfester har panterett i festerretten og bygninger på toaren for 3 års forfalt festeavgift foruten retten til fremtidig avgift.
- Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet.
7. Bortfester har rett til uten søksmål å inn drive forfalt feste avgift ved tvangsauksjon, men bortfester skal i tilfelle varsle panthaveren etter grunnboken.
8. Fester har ikke adgang til å overdra festeretten. Tomten kan bare overdras på tvangsauksjon etter Tvangsfullbyrdeleslovens regler ved mislighold av påhvilende pantelån. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført jfr. Tomtefestelovens § 17 og Pantelovens § 2 - 3.
9. Så lenge det løper lån fra Den Norske Stats Husbank med pant i festeretten skal:
 - a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt.
 - b. tonten ikke forlanges ryddiggjort.
 - c. bortfesteren bare har prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift foruten retten til fremtidig avgift med prioritet foran panthaverne.
10. Utgifter i forbindelse med tonten og festekontrakten, herunder gebyr for kartforretning/opmåling og tinglysningsgebyr, dekke av fester.
11. Eventuelle tvister som måtte ut springe av denne festekontrakt helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som vernetting.

-000-

- 2 -

Denne festekontrakt er utstedt i 2 - to - eksemplarer, ett til hver av partene.

..... den 28.9.88. Hagen den 28.09.88.

For A/L Hagen Borettslag

AL MOSJØEN OG OMEGN
BOLIGVEGELAG

..... fester

bortfester

DAGBOKFØRT

TINGLYST

Gebyr betalt med kr. 350,-
Dok.avgift betalt med kr.

Merknad etter tgl. § 14:

SORENSKRIVEREN I
ALSTAHAUG



6nr 103 bnr 1929

VAKSEN		FERDIGGJEST	
A/L Mosjeen og Omega BBL Postboks 329 8651 MOSJØEN		A/L Hagen Borettslag Postboks 329 8651 MOSJØEN	
FERDIGGJEST		FERDIGGJEST	
Vergelandvegen 8, 8650 Mosjeen		Vergelandvegen 8, 8650 Mosjeen	
Dato	29.07.88	Dato	29.07.88
Arbeidsart	Nybygg	Arbeidsart	Nybygg
Byggets art	Boligblokk	Byggets art	Boligblokk
Behandling/vedtak	Hovedutvalget for teknisk sektor/ Vefsn bygningsråd	Behandling/vedtak	Hovedutvalget for teknisk sektor/ Vefsn bygningsråd
Vi har beskikket arbeidet i samsvar med pbl. § 99.		Vi har beskikket arbeidet i samsvar med pbl. § 99.	
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningstrykningen.		Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningstrykningen.	
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.		Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.	
Evt. merknader:		Evt. merknader:	
Høstetkniske mangler i følge brev av 18. sept. d.å. fra Norsk kontrollinspeksjon utbedres før heisen tas i bruk.		Høstetkniske mangler i følge brev av 18. sept. d.å. fra Norsk kontrollinspeksjon utbedres før heisen tas i bruk.	
UNDERSKRIFT		UNDERSKRIFT	
Mosjeen, 01.11.90		Mosjeen, 01.11.90	
Kopi		Kopi	
SENDT		SENDT	

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	13.06.1988
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal (m2) Kommentar
Beregna areal for 103 / 1929	2 283,9

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		844824122	VEFSN KOMMUNE		Postboks 560 8651 MOSJØEN	1 / 1
Fester		948693135	Hagen Borettslag		Postboks 329 8651 MOSJØEN	1 / 1

Forretninger						
Forretningstype	Arsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
Kart- og delingsforretning			13.06.1988			
		Rolle		Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver		1824 - 103/887		-2 285
		Mottaker		1824 - 103/1929		2 285

Adresser					
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	
	Adressetilleggsnavn				
Vegadresse	Wergelandsvegen	15200	8	Grunnkrets:	0302 MOSJØEN NORD-ØST
				Valgkrets:	1 MOSJØEN
				Kirkesogn:	10030701 Dolstad
				Postnr.område:	8657 MOSJØEN
				Tettsted:	7581 Mosjøen

Kontaktpersoner				
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		MOSJØEN OG OMEGN BBL A/L		

Bygningsnr:	11 093 523	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer:	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	12.09.1988
Bygningsendningskode:		BRA annet:	56	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	01.09.1990
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruksareal totalt:	56	Avløp:		Tatt i bruk:	30.09.1990
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Alternativt areal:	0	Har heis:	Nei	Midl. brukstillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal 2:	0			Ferdigattest:	
Energikilder:		Oppvarming:					

Etasje				
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H01	0	0.0	56.0	56.0

Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	103/1929

Kontaktpersoner				
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		MOSJØEN OG OMEGN BBL A/L		POSTBOKS 329 8651 MOSJØEN

Bygningsnr:	11 093 531	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer:	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	12.09.1988
Bygningsendningskode:		BRA annet:	56	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	01.09.1990
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruksareal totalt:	56	Avløp:		Tatt i bruk:	30.09.1990
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Alternativt areal:	0	Har heis:	Nei	Midl. brukstillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal 2:	0			Ferdigattest:	
Energikilder:		Oppvarming:					

Etasje				
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H01	0	0.0	56.0	56.0

Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	103/1929

Kontaktpersoner	
21.08.2016 21.18	Matrikkelbrev for 1824 - 103 / 1929
	Side 4 av 8



For matrikkelenhet:

Kommune: 1824 - VEFSEN
Gårdsnummer: 103
Bruksnummer: 1929

Utskriftsdato/klokkeslett: 21.08.2016 kl. 21:18
Produsert av: Gunnhild Nygard
Attestert av: Vefsn kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

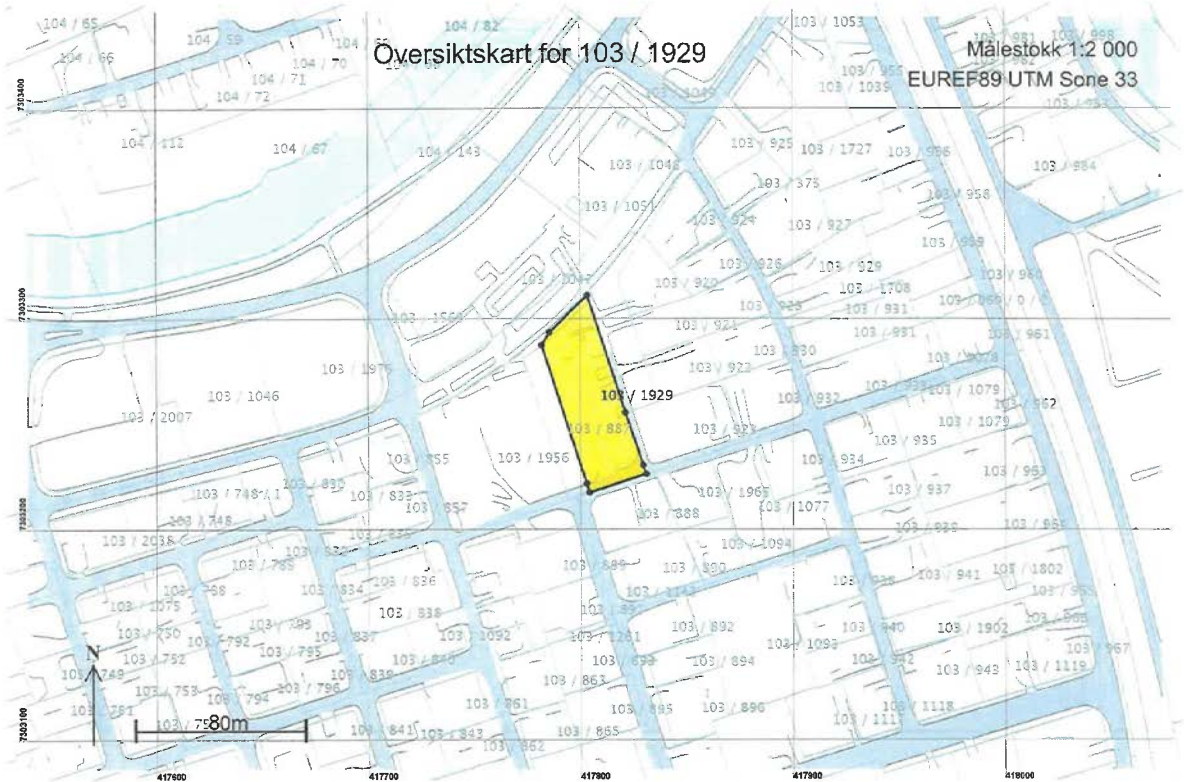
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Bygning og bygningsendring							
Bygningsnr:	11 093 426	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	23	Datoer:	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	1 989	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:	12.09.1988
Bygningsendringskode:		BRA annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	19.06.1989
Bygningstype:	Annen boligbyg.(sek. reindrift	Bruksareal totalt:	1 989	Avløp:		Tatt i bruk:	27.09.1990
Næringsgruppe:	Bolig	Alternativt areal:	0	Har heis:	Ja	Midl. brukstillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal 2:	0			Ferdigattest:	
Energikilder:	Elektrisitet	Oppvarming:	Elektrisk				

Etasje				
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H03	2	128.0	0.0	128.0
H02	8	621.0	0.0	621.0
H01	8	620.0	0.0	620.0
U01	5	620.0	0.0	620.0

Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkenligang	Bad	WC	Matrikkelenhet
15200 Wergelandsvegen 8	H0101	Bolig	57	2	Kjøkken	1	1	103/1929
15200 Wergelandsvegen 8	H0102	Bolig	57	2	Kjøkken	1	1	103/1929
15200 Wergelandsvegen 8	H0103	Bolig	57	2	Kjøkken	1	1	103/1929
15200 Wergelandsvegen 8	H0104	Bolig	57	2	Kjøkken	1	1	103/1929
15200 Wergelandsvegen 8	H0105	Bolig	57	2	Kjøkken	1	1	103/1929
15200 Wergelandsvegen 8	H0106	Bolig	57	2	Kjøkken	1	1	103/1929
15200 Wergelandsvegen 8	H0107	Bolig	57	2	Kjøkken	1	1	103/1929
15200 Wergelandsvegen 8	H0108	Bolig	57	2	Kjøkken	1	1	103/1929
15200 Wergelandsvegen 8	H0201	Bolig	57	2	Kjøkken	1	1	103/1929
15200 Wergelandsvegen 8	H0202	Bolig	57	2	Kjøkken	1	1	103/1929
15200 Wergelandsvegen 8	H0203	Bolig	57	2	Kjøkken	1	1	103/1929
15200 Wergelandsvegen 8	H0204	Bolig	57	2	Kjøkken	1	1	103/1929
15200 Wergelandsvegen 8	H0205	Bolig	57	2	Kjøkken	1	1	103/1929
15200 Wergelandsvegen 8	H0206	Bolig	57	2	Kjøkken	1	1	103/1929
15200 Wergelandsvegen 8	H0207	Bolig	57	2	Kjøkken	1	1	103/1929
15200 Wergelandsvegen 8	H0208	Bolig	57	2	Kjøkken	1	1	103/1929
15200 Wergelandsvegen 8	H0301	Bolig	52	2	Kjøkken	1	1	103/1929
15200 Wergelandsvegen 8	H0302	Bolig	52	2	Kjøkken	1	1	103/1929
15200 Wergelandsvegen 8	U0101	Bolig	57	2	Kjøkken	1	1	103/1929
15200 Wergelandsvegen 8	U0102	Bolig	57	2	Kjøkken	1	1	103/1929
15200 Wergelandsvegen 8	U0103	Bolig	57	2	Kjøkken	1	1	103/1929
15200 Wergelandsvegen 8	U0104	Bolig	57	2	Kjøkken	1	1	103/1929
15200 Wergelandsvegen 8	U0105	Bolig	57	2	Kjøkken	1	1	103/1929



Areal og koordinater

Areal: 2 283,9

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Grensepunkt / Grenselinje

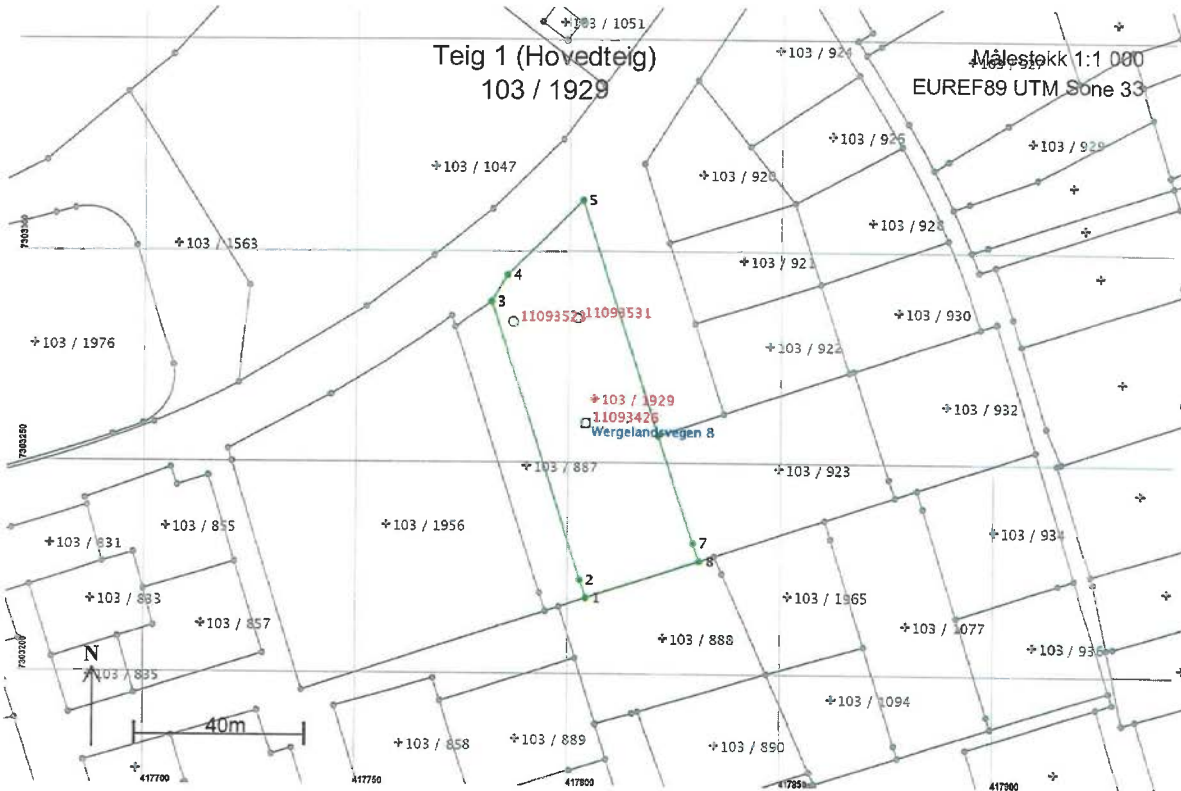
Arealmerknad:

Nord: 7303266

Øst: 417806

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde Hjelpeinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7303218,96	417804,11	Ikke spesifisert Ukjent 4,50 Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	13	
2	7303223,25	417802,75	Ikke spesifisert Ukjent 68,97 Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	13	
3	7303288,93	417781,69	Ikke spesifisert Ukjent 7,26 Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	13	
4	7303295,17	417785,40	Ikke spesifisert Ukjent 25,02 Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	13	
5	7303312,85	417803,10	Ikke spesifisert Ukjent 58,48 Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	13	
6	7303257,16	417820,96	Ikke spesifisert Ukjent 26,44 Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	13	
7	7303232,08	417829,33	Ikke spesifisert Ukjent 4,51 Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	13	
8	7303227,80	417830,75	Ikke spesifisert Ukjent 28,07 Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	13	



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hagen Borettslag torsdag 13.03.2025 kl. 13:00 - Hagenstua.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Per Eriksen

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: Unni Johnsen

1.4 Registrering av stemmeberettigede
Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

Vedtak:
Av lagets andelseiere møtte .12 personer, av disse 10. med stemmerett. Det forelå 0. fullmakter.

Til sammen 10. stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

Vedtak:
Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Vedtak:
Årsregnskapet godkjennes.

4. Innkomne saker

Ingen innsendte saker

Vedtak:
Ingen innsendte saker

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg er: Eli Bolstad

Vedtak:
Valgt Eli Bolstad

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg er:

- Harald Langjord
- Vigdis Bjørhusdal
- Bjørg Isaksen

Vedtak:
Valgt:

- Harald Langjord
- Vigdis Bjørhusdal
- Bjørg Isaksen

5.3 Valgkomite for 1 år

På valg:

- Bjørg Isaksen
- Hanna Dahlheim

Vedtak:
Ingen ønsker gjenvalg, eller ingen nye meldte seg.

Forslag fra styret var at styret overtar valgkomiteens jobb, dette ble enstemmig vedtatt

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

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

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

- Styremedlem Bjørn Alfred Fagerheim
- Styremedlem (vara) Eli Bolstad

5.5 Valg av revisor

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

Vedtak:

Pga lavere pris velger generalforsamlingen Helgeland Revisjon som ny revisor for borettslaget.

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden møtedato er ikke fastsatt til torsdag 13.03.2025.

Følgende ble utbetalt i 2024:

- Styreleder kr 50 000

Vedtak:

Uendret

Styreleder kr 50 000

Protokoll for Hagen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Per Eriksen (sign.)	14.03.2025
Sekretær	Tone Lise Brubakk (sign.)	14.03.2025
Protokollvitne	Unni Johnsen (sign.)	14.03.2025

Vedtekter

for **Hagen Borettslag** org nr 948 693 135

tilknyttet

Mosjøen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 05.10.1987, endret den 19.04.2004 og sist endret 26.04.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Bare eldre og /eller trygdede personer utpekt av Vefsn kommune kan være andelseiere.

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

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

1

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Nakter 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.

2-4 Prisreguleringsklausul.

Ved omsetning av andeler i borettslaget gjelder særlige prisbestemmelser. Høyeste lovlige pris må ikke overstige opprinnelig innskudd med følgende justeringer:

- a) andel av betalte avdrag på opprinnelig fellesgjeld, samt andel av betalte avdrag på senere opptatte felleslån benyttet til påkostninger
- b) andel av øremerkede og disponible midler i borettslaget.
- c) annen vesentlig verdiheving (påkostning) eller vesentlig verdireduksjon (stor slitasje) av leiligheten etter takst foretatt av fagkyndig person oppnevnt av boligbyggelaget.

Opprinnelig innskudd justeres med konsumprisindeksen med basis pr 15.10.1990. Nedbetalte avdrag justeres med konsumprisindeksen hvor basis fastsettes til å være det midlerer år regnet fra første nedbetaling for det enkelte lån og fram til dags dato.

Boligbyggelaget fastsetter på bakgrunn av ovennevnte bestemmelser høyeste lovlige pris på andelen.

2

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Hvis ingen ønsker å benytte forkjøpsretten, skal andelen overdras til en person som Vefsn kommune peker ut.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle eller samboer. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker Vefsn kommune hvem som skal få overta andelen.

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

3

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

4

5. Garasjer

5-1 Forvaltning

- (1) Borettslaget eier 7 stk garasjer plassert på borettslagets eiendom /omt
- (2) Tildeling av garasjer skjer etter ansiennitet i borettslaget, og kan bare leies ut til beboere i borettslaget med gyldig førerkort og egen bil.
- (3) Styret fastsetter størrelsen på leiebeløpet, og kan justeres en gang pr år, fortrinnsvis ved årsskiftet. Leiebeløpet skal dekke forsikring, strøm og vedlikehold.

6. Vedlikehold

6-1 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 slik som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- (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, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås /sluk og fram til borettslagets felles- /hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5

6-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødigg ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.
- (5) Borettslagets garasjer vedlikeholdes i sin helhet av borettslaget. Unntak er skader påført av andre, og som skal dekkes av forsikring eller privat.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

6

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritert 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.

9-4 Representasjon og fullmakt

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

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- 10-3 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).

7

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

8-2 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 avsluttes gjennomført.

9. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

9-2 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

9-3 Styrets vedtak

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

8

Innkalling til generalforsamling i Hagen Borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling torsdag 13.03.2025 13:00 i Hagenstua

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 sakliste
- 2 Informasjon fra styret / årsrapport
- 3 Årsregnskap 2024 med revisors beretning
- 4 Innkomne saker
- 5 Valg i henhold til vedtekter
- 5.1 Styremedlem for 2 år
- 5.2 Varamedlem for 1 år
- 5.3 Valgkomite for 1 år
- 5.4 Delegert(e) til HELBO's generalforsamling med varadelegert(e)
- 5.5 Valg av revisor
- 6 Fastsettelse av godtgjørelse til styret
- 27.02.2025
- Hagen Borettslag
- Per Eriksen
- Styreleder

10

6

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

10-5 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.

10-6 Stemmerett og fullmakt

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

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

11-2 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.

11-3 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.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

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

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges ...

1.2 Valg av sekretær

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

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

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

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

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

Til sammen . stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Innkomne saker

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg er: Eli Bolstad

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg er:

- Harald Langjord
- Vigdis Bjørhusdal

5.3 Valgkomite for 1 år

På valg er:

- Bjørg Isaksen
- Hanna Marie Dahlheim

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

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

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

- Styreleder
- Styremedlem (vara)

5.5 Valg av revisor

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

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden møtedato er ikke fastsatt til torsdag 13.03.2025.

Følgende ble utbetalt i 2024:

- Styreleder kr 50 000

Årsrapport Hagen Borettslag 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Per Eriksen
Styremedlem, Eli Kristine Bolstad
Styremedlem, Bjørn Fagerheim
Varamedlem, Vigdis Bjørhusdal
Varamedlem, Svanhild Tuven
Varamedlem, Harald Asmund Langjord

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

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

Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

Styret har innhentet tilbud på nye garasjeporter, og hatt møte med garasjeeierne.

Det ble da bestemt å kjøpe nye porter, og de vil bli finansiert ved at garasjeeierne betaler et månedlig beløp inntil portene er betalt.

Det er avholdt styremøter, og saker er behandlet.

Borettslagets medlemmer har deltatt på felles dugnad med Borettslaget Hagen 2, med våropprydding på fellesarealene mellom borettslagene.

Ellers har styret jobbet med den daglige driften, slik at borettslagets verdier ikke forringes.

Vi planlegger å male garasjene i løpet av året.

Lagets drift og økonomi

Hagen Borettslag består av 23 leiligheter og ligger i Vefsn kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP0000568657.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 27.02.2025

For Styret i Hagen Borettslag

Per Eriksen

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024 Hagen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 146 011	1 988 400	1 747 660	1 747 660
Leieinntekt garasjer/parkering		12 000	0	12 000	12 000
Strøm elbil-lading		0	1 000	400 200	400 200
Andre inntekter		146	35	0	0
Sum inntekter		2 158 157	1 989 435	2 159 860	2 159 860
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	2 549	2 550	2 550	2 550
Styrehonorar	2	50 000	50 000	50 000	50 000
Revisjonshonorar	3	5 833	5 554	5 832	6 124
Forretningsførerhonorar		78 850	83 980	87 718	89 289
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		0	43 750	13 000	13 000
Kontingent boligbyggelag		9 200	0	0	0
Drift/vedlikehold	4	101 508	389 373	240 000	230 000
Drift/vedlikehold garasjer og motorvarmere	4	10 966	0	0	0
Drift/vedlikehold heiser	4	7 600	21 370	30 000	30 000
Kabel-tv/internett		121 601	146 291	147 660	147 660
Forsikringer	5	70 554	67 064	70 560	77 546
Kommunale avgifter		415 470	367 064	387 288	445 776
Festeavgift		1 509	0	0	0
Fellesstrøm		300 917	261 357	400 200	350 000
Renhold, fellesareal		30 743	26 342	30 000	37 139
Kontorrekvisita, trykksaker		696	0	0	0
Telefon og porto		25	0	12 000	12 000
Drift maskiner		1 995	0	0	0
Andre driftskostnader	6	16 308	13 596	31 000	33 000
Sum kostnader		1 226 323	1 478 291	1 507 808	1 524 083
DRIFTSRESULTAT					
		931 834	511 144	652 052	635 777
FINANSINNEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		32 009	26 207	10 000	25 000
Rentekostnader		487 267	407 823	492 588	480 426
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-455 258	-381 616	-482 588	-455 426
RESULTAT		476 576	129 528	169 464	180 351
Overført til egenkapital		476 576	129 528	0	0

Balanse 2024 Hagen Borettslag orgnr: 948 693 135

	Note	2024	2023
EIEDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger		13 632 328	13 632 328
Andre anleggsmidler		339 875	339 875
Sum varige driftsmidler	7	13 972 203	13 972 203
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler			
		13 972 203	13 972 203
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Husleierestanse		7 828	10 334
Periodisering kostnader		121 199	120 111
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	8	924 595	682 574
Sum omløpsmidler		1 053 622	813 018
SUM EIEDELER			
		15 025 825	14 785 221

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		2 300	2 300
Opptjent egenkapital		2 672 397	2 195 821
Sum egenkapital	9	2 674 697	2 198 121
GJELD			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	10	8 333 702	8 469 241
Borettsinnskudd	11	3 881 800	3 881 800
Sum langsiktig gjeld		12 215 502	12 351 041
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 828	7 270
Leverandørgjeld		125 156	213 155
Skyldig trekk og avgifter		0	41
Påløpte renter		2 641	15 593
Sum kortsiktig gjeld		135 626	236 060
Sum gjeld		12 351 128	12 587 100
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 025 825	14 785 221
Pantstillelser	12	12 215 502	12 351 041

Hagen Borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Per Eriksen
Styreleder

Bjørn Fagerheim
Styremedlem

Eli Kristine Bolstad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Eiendommer
Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for påkostninger.

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

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	2 549	2 550
Sum	2 549	2 550

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 2 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 50 000,-, som i sin helhet er tilkjent styreleder.

Note 3 - Revisjon

	2024	2023
6700 Revisjon	5 833	5 554
Sum	5 833	5 554

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Drift/vedlikehold

	2024	2023
6600 Reparasjon og vedlikehold eiendom	0	301 766
6601 Drift/vedlikehold bygg	50 696	32 008
6603 Drift/vedlikehold elektro	18 341	0
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	32 471	55 599
6607 Drift/vedlikehold garasjer/motorvarmere	10 966	0
6608 Drift/vedlikehold heiser	7 600	21 370
Sum	120 074	410 743

Drift/vedlikehold

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

Note 5 - Forsikringer

	2024	2023
7500 Forsikringspremier	70 554	67 064
Sum	70 554	67 064

Borettslagenes Sikringsordning

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
7140 Reisekostnader, ikke oppgavepliktig	1 368	0
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	770	0
7720 Generalforsamling	3 178	2 736
7740 Kurs for tillitsvalgte i brl	5 000	0
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	4 880	2 929
7782 Andre bomiljøkostnader	1 152	0
7790 Andre kostnader/øreavrundinger	-40	7 931
Sum	16 308	13 596

Note 7 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk. kost	Regnsk.verdi 01.01.	Tilg./avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12.	Ansk.år
Bygninger	13 632 328	13 632 328			13 632 328	1990
Kabeltv/parabolanlegg	34 500	34 500			34 500	
Brannvarslingsutstyr	305 375	305 375			305 375	2015
Sum varige driftsmidler	13 972 203	13 972 203			13 972 203	

Bygninger, avskrivning

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

Note 8 - Bankinnskudd

	2024	2023
1920 Driftskonto 1503 41 38386	924 595	682 464
1950 Skattetrekkskonto 1503 41 38394	0	110
Sum	924 595	682 574

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

Note 9 - Egenkapital

	2024	2023
Andelskapital	2 300	2 300
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	2 195 821	2 066 293
Årets resultat	476 576	129 528
Sum egenkapital pr. 31.12.	2 674 697	2 198 121

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 23.

Note 10 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Vedlikehold, refinansiering
Lånenummer:	16362152031
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.80 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2050
Opprinnelig lånebeløp:	9 097 000
Lånesaldo 01.01:	8 469 241
Avdrag i perioden:	135 539
Lånesaldo 31.12:	8 333 702
Saldo 5 år frem i tid:	7 517 141

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362152031	21	365 174	7 668 654
	2	332 519	665 038

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

Note 11 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 Borettsinnskudd	3 881 800	3 881 800
Sum	3 881 800	3 881 800

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 13 632 328 .-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 12 215 502,- pr. 31.12.

Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	576 959	600 946
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	476 576	129 528
Avdrag langsiktige lån	-135 539	-153 516
B. Årets endring disponible midler	341 037	-23 987
C. Disponible midler	917 996	576 959
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	1 053 622	813 018
Kortsiktig gjeld	-135 626	-236 060
Disponible midler	917 996	576 959

Resultat og balanse med noter for Hagen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hagen Borettslag		
Styreleder	Per Eriksen (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Bjørn Fagerheim (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Eli Kristine Bolstad (sign.)	19.02.2025



Til generalforsamlingen i Hagen borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å 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

PricewaterhouseCoopers AS, Midtre gate 4, Postboks 1233, NO-8602 MO I RANA
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

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

Mo i Rana, 26. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS


Mads Bjørkli
Statsautorisert revisor

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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

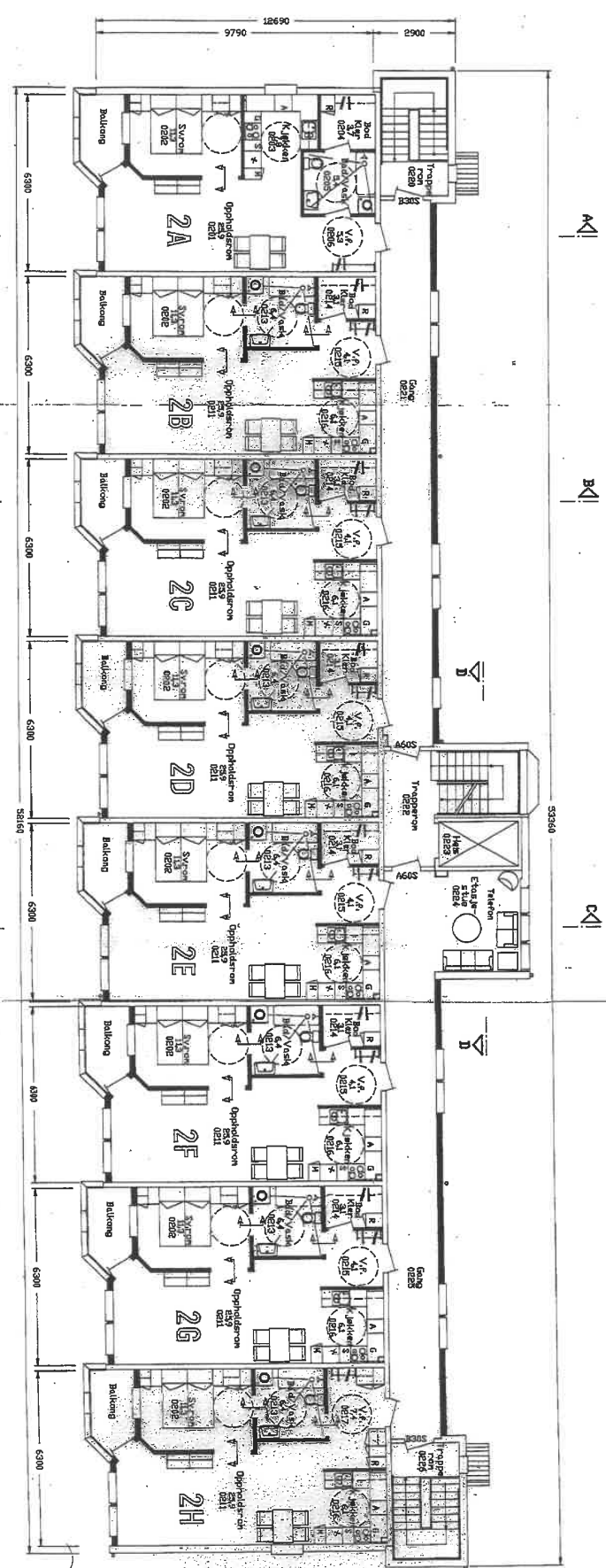
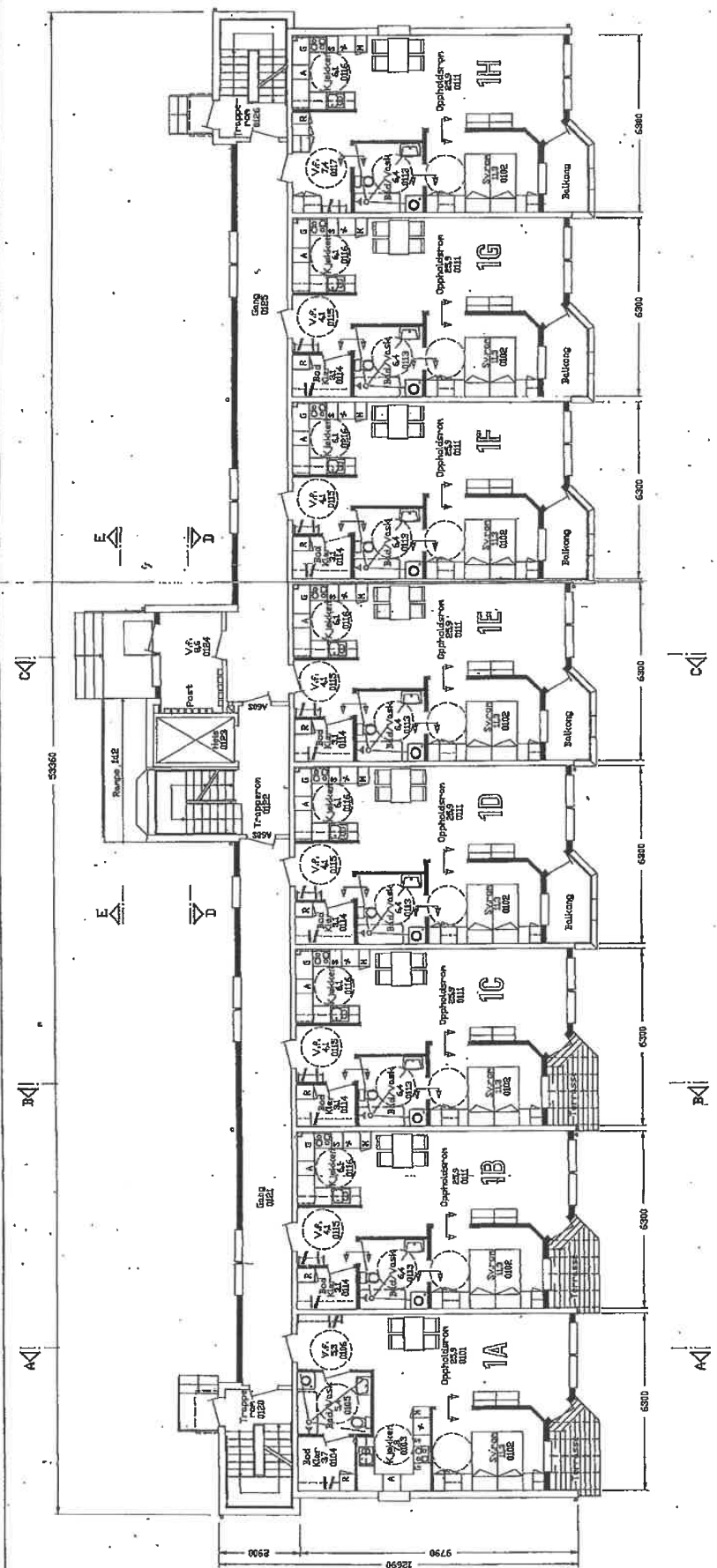
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

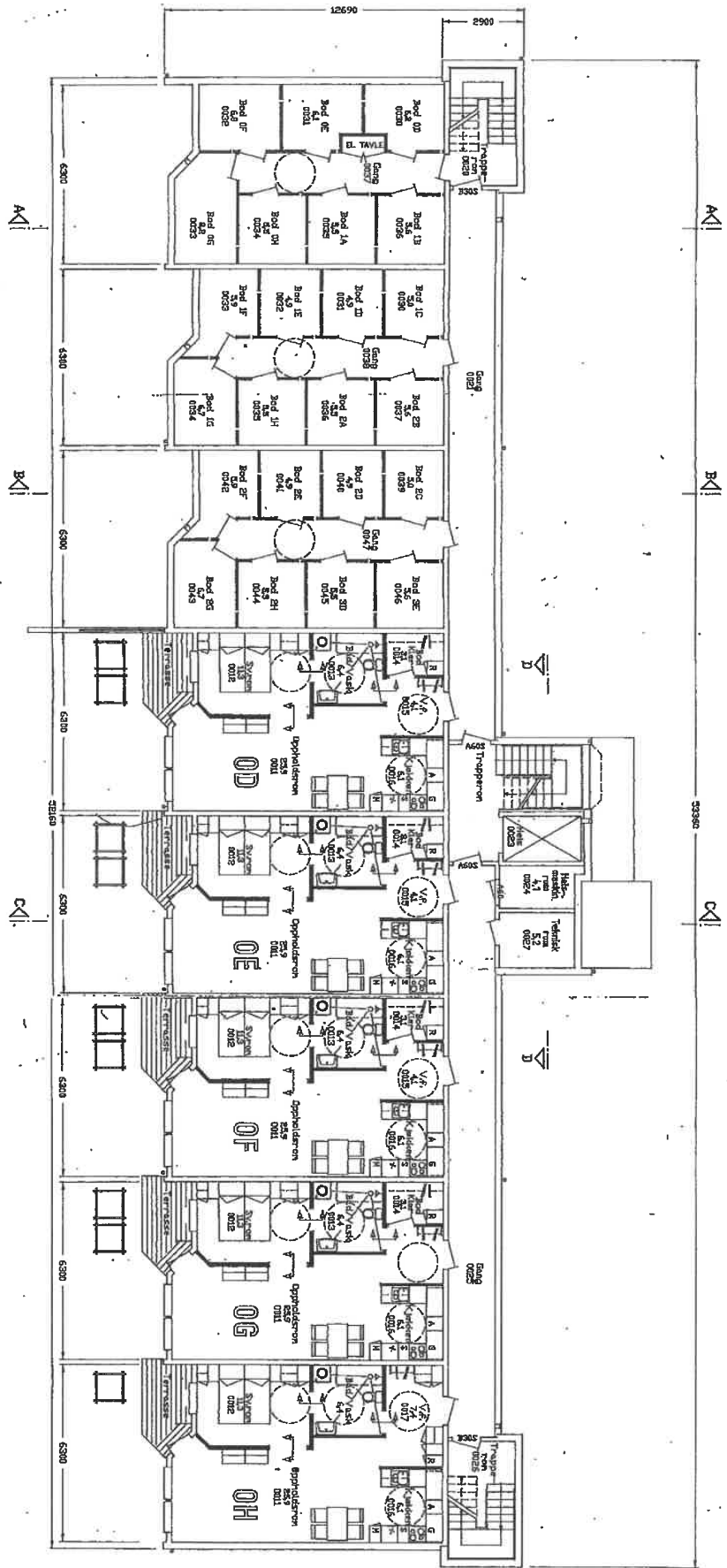
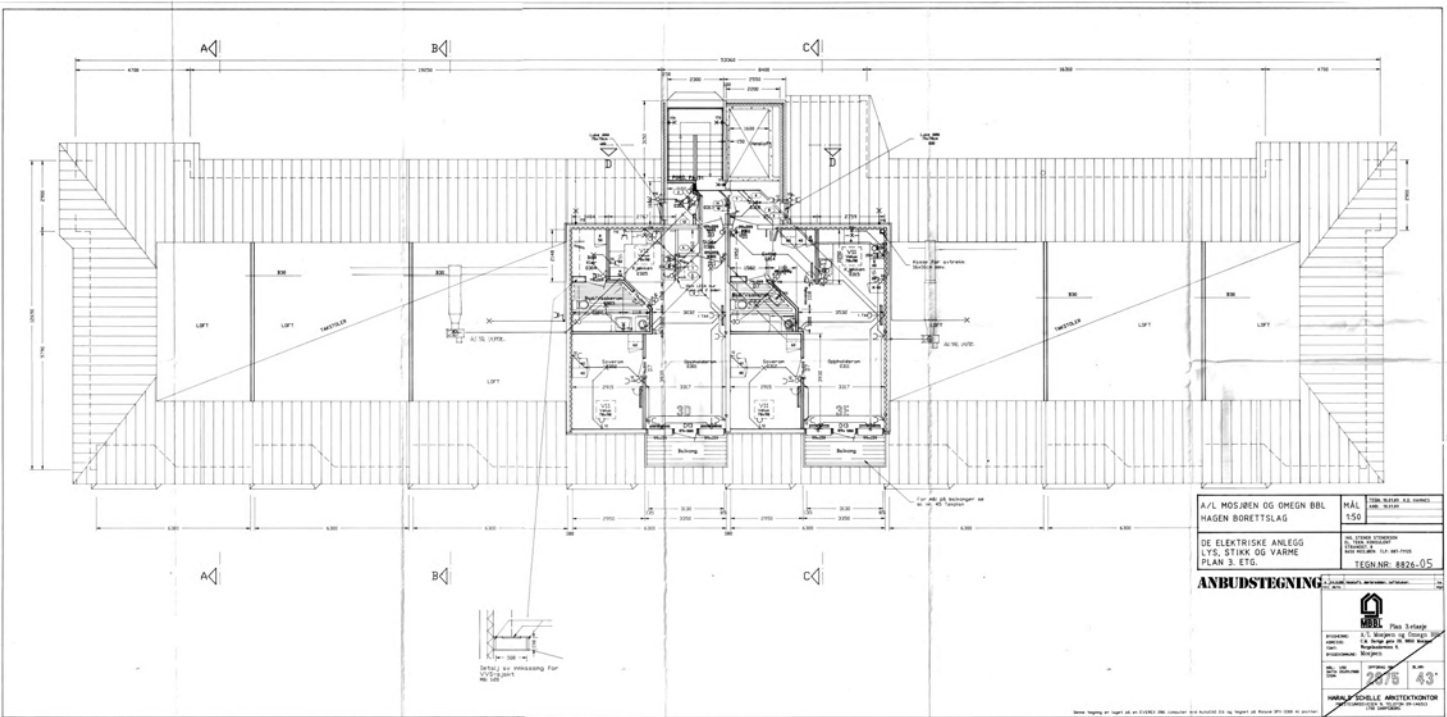
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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.

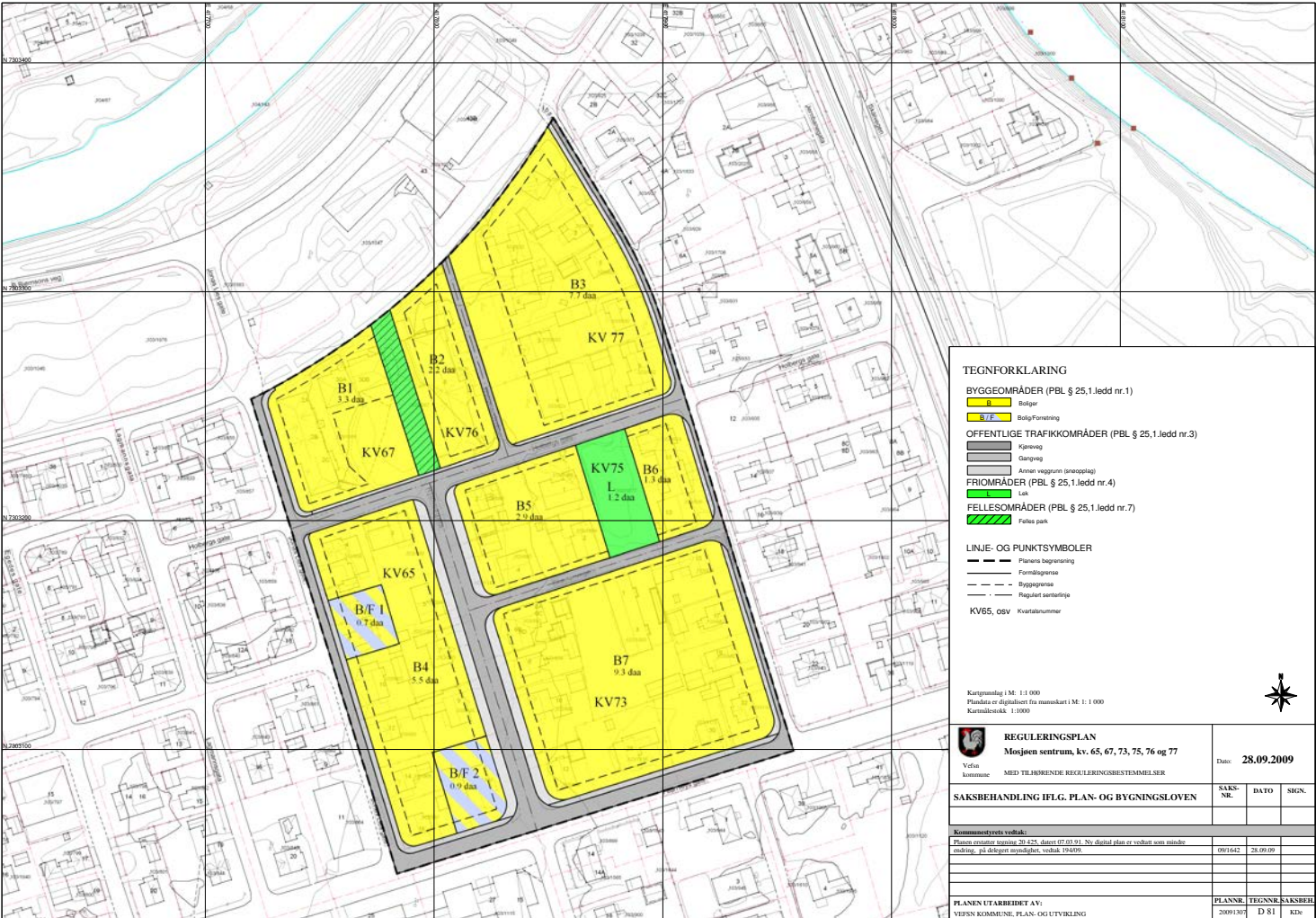
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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





Denne tegning er lavet på en ZWC 3894Z 386 computer med



Reguleringsbestemmelser for

MOSJØEN SENTRUM Kv. 65, 67, 73, 75, 76 OG 77

§ 1

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på tegning nr. D81, datert 28.09.2009.

- Området er regulert til følgende formål:
- Byggeområder, boliger (B) og bolig/forretning (B/F)
 - Offentlige trafikkområder, kjøreveg, gangveg, og annen veggrunn (snøopplag)
 - Friområder, lek (L)
 - Fellesområde, felles park

§ 2 - Fellesbestemmelser

- a) Byggeprosjekter skal drøftes med bygningsmyndighetene på et tidlig stadium, før prosjektets endelige utforming er fastlagt.
- b) I forbindelse med byggemelding skal det lages et situasjonskart som viser tenkt maksimal utbygging av tomta, med eventuelle senere byggetrinn. Kartet skal også vise hvordan den ubebygde del av tomta skal utnyttes, med bl.a. forstøtningsmur, trafikkareal med avkjørsel og nødvendig plass for oppstilling/av- og pålessing, lagerareal, terrengbehandling og beplantning, jfr. kommunens vedtekt til plan- og bygningslovens § 69 nr. 3.
- c) Med byggemelding skal følge tegning som viser gatefasade sammen med nabohus, for bedømming av prosjektets virkning i gatebildet.
- d) Nybygg/tilbygg skal oppføres i byggelinje mot gate. Baldakin o.l. kan tillates utenfor byggegrense.
- e) Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt dette er praktisk mulig. Dersom eksisterende trær må fjernes, bør de erstattes med nyplanting.

§ 3 - Byggeområder

- a) Områder merket B skal nyttes til boligformål. Bygningsmyndighetene kan godkjenne at deler av den enkelte bygning nyttes til servicevirksomhet.
- b) Områder merket B/F skal nyttes til boliger og/eller kontor-/ forretningsbebyggelse.
- c) Inntil 50% av netto tomteareal kan bebygges.
- d) Bebyggelsen skal ha gesimshøyde på maksimum 7 m, og takvinkel på 30 - 45 grader.

Unntak kan gjøres for å tilpasse tilbygg til eksisterende bygg på eiendommen.

§ 4 - Offentlige trafikkområder

Det skal plantes trerekke på begge sider av Rådhusgata i snøopplagsfeltet.

§ 5 - Friområde

- Friområdet L skal opparbeides og utstyres med apparater og innretninger for variert lek og opphold for alle aldersgrupper. Eksisterende bygning fjernes.
- Lekeplassen skal opparbeides snarest etter byggestart på den gamle rådhusomtå, og senest når denne er ferdig utbygd.
- Utbygging av et større lekeområde på Mosjøen skole skal gjennomføres samtidig med opparbeidelse av lekeplass i Holbergs gate 3.

§ 6 - Fellesområde

”Frisone” på Rådhusomtå i forlengelsen av Rådhusgata reguleres til felles friareal for borettslagene Hagen I og II, med fri adgang for allmennheten. Selve ”frisonen” avgrenses i øst av eksisterende tomt for Hagen I og i vest av byggegrense trukket 1 m mot øst.

Godkjent av Vefsn kommunestyre den 19.06.91.

Sist revidert ved digitalisering av plan den 28.09.2009, arkivsaknr. 09/1642, vedtak 194/09.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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

Boligopplysninger:

Dato utkjrt: 17.02.26 Side 1 av 2

Hagen Borettslag	V³ r ref.:	329/23	Fjdselsdato eier:	12.04.1945
Wergelandsvegen 8	Type:	Borettslag tilknyttet		
8657 MOSJ d EN	Eiere:	Tove Nikolaisen		
Organisasjonsnr: 948 693 135	Andelsnr:	23		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned:	7 305		
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning			
Felleskostnader:	Avdrag	542	
	Fellesutgift	3 343	
	Renter	1 435	
Tilleggsytelser:	Kabel-TV	535	
	Strøm	1 450	

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (³ n):	326 600	Gjeld siste ³ rsoppg.:	327 194
Klient ajourf. ³ n:	8 185 352,09	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	8 200 442

Spesifikasjon av ³ n:

L³ nenummer: 16362152031, DNB Bank ASA
Annuitets³ n, 2 terminer per ³ r.
Rentesats per 17.02.2026: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 50
Saldo per 17.02.2026: 8 185 352
Andel av saldo: 326 600
Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2050)

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Per Eriksen
Adresse: Rjdstilkvegen 42
Postnr/-sted: 8665 MOSJ d EN
Telefon: Mob.: 41559936
E-post: hagen.brl@helbo.no

6: Ligning - 2025

Annen formue:	41 716	Gjeld:	327 194	Andre inntekter:	1 699
		Utgifter:	18 624		

7: P³ lydende

P³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	151 700
Andelsnr:	23	Partialobligasjonsnr:	23

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1990
G³ rds/bruksnr: 103/1929
Bygningstype: Lav blokk
Feste/eiet tomt: Festet
Tomteareal: 2283.9
i rlig festeavgift:1 509,00
Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP0000568657
--------------	--------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.11.1990	Fjrste innflytting:	01.11.1990	SSBnr:	H0301
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringsstype:	Uspesifisert parkering ()				

Boligopplysninger:

Dato utkjrt: 17.02.26 Side 2 av 2

Hagen Borettslag	V³ r ref.:	329/23	Fjdselsdato eier:	12.04.1945
Wergelandsvegen 8	Type:	Borettslag tilknyttet		
8657 MOSJ d EN	Eiere:	Tove Nikolaisen		
Organisasjonsnr: 948 693 135				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

System³ s:	J a	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2
Livsl³p standard:	Nei	Kategori:	2-roms
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkj³psrett 2 - Vefsn kommune hvis ingen tar det for i		
Fasiliteter:			

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

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.

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Wergelandsvegen 8
8657 MOSJØEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Mosjøen
Saksbehandler: Ninni Moldrem

Telefon: 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 videreformidlet 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