

A photograph of a modern two-story terraced house. The house has a grey exterior with horizontal siding. A balcony on the upper floor features a glass railing and a small table with two chairs. A wooden deck is on the ground floor. A red sign with white text is visible on the left side of the house. The house number '68' is on the right side of the balcony. The sky is blue.

aktiv.

Til salgs
aktiv.

68

Til s

Helligbergvegen 68, 8663 MOSJØEN

**3-roms rekkehus med flott utsikt
over Vefsnfjorden og gode
solforhold. Nært fine turområder.**



Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder

Rita Aanes

Mobil 977 57 155

E-post rita.aanes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Helgeland

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 771 942,-
Omkostn.: Kr 8 583,-
Total ink omk.: Kr 2 780 525,-
Felleskostn.: Kr 8 919,-
Selger: Inger Edvine Brattbakk

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 96/101 kvm
Tomtstr.: 11822.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 105, bnr. 348
Andelsnr.: 22
Oppdragsnr.: 1801250103

Rekkehus med flott utsikt over Vefsnfjorden. Meget gode solforhold. Nærhet til fine turområder.

Velkommen til et attraktivt rekkehus i Helligbergvegen 68, beliggende i det familievennlige området Hals/Baustein i Mosjøen. Offentlig transport er lett tilgjengelig, med busstopp kun 2 minutter unna. Området tilbyr også flotte turmuligheter og en rolig atmosfære, perfekt for både familier og godt voksne.

Rekkehuset, bygget i 1975, har et innvendig bruksareal på 96 m² fordelt på to etasjer. Hovedetasjen inkluderer stue med trapp, kjøkken og vaskerom, mens underetasjen har entré, gang, bad og to soverom. Boligen har en altan på 13 m² med utgang fra stuen, samt en markterasse på 20 m². Det er en felles garasjeplass tilgjengelig. Boligen har gjennomgått oppgraderinger, inkludert oppussing av bad i 2011.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	36
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	70
Boligopplysninger	75
Vedtekter	77
Signert protokoll generalforsamling	83
Totalinnkalling generalforsamling	87
Årsregnskap 2024 m.m.	92
Ferdigattest	105
Tegninger	106
Energiattest	113
Nabolagsprofil	120
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 96 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 101 m²

TBA: 33 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 47 m² Entré, gang, bod, bad og 2 soverom

1. etasje

BRA-i: 49 m² Stue m/trapp, kjøkken og vaskerom

BRA-e: 5 m² Bod

TBA fordelt på etasje

Underetasje

20 m² Terrasse- og balkongareal

1. etasje

13 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Garasje

Garasje med åpent/felles areal og har ikke måleverdig areal iht. "takstbransjens regler for arealmåling -". Nevnte areal er derfor ikke medtatt i arealoversikten ovenfor.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

11822.1 m²

Tomtebeskrivelse

Flatt og skrånende tomteareal som er opparbeidet med plen og terrasse.

Beliggenhet

Helligbergvegen 68 ligger i det attraktive nabolaget Hals/Baustein, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Området er kjent for å være stille og rolig, med gode turmuligheter og nærhet til skog og mark.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Åsbyen Stopp 36 kun 2 minutters gange unna, hvor du kan ta linje 261. Mosjøen stasjon ligger 1,7 km fra eiendommen, med linje F7 som tar deg dit på 20 minutter. Mosjøen lufthavn Kjærstad er også innen rekkevidde, kun 12 minutters kjøring fra eiendommen.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten. Kulstad skole for 1-7 klasse ligger 1,2 km unna, mens Kippermoen ungdomsskole for 8-10 klasse er 4,1 km fra eiendommen. Mosjøen videregående skole er også lett tilgjengelig, kun 2,8 km unna.

Dagligvarehandelen er praktisk med Coop Extra Halsøy og Spar Halsøy innen 7-8 minutters gange. For sportsentusiaster er det flere fasiliteter i nærheten, inkludert Kulstadleira femmerbane og Helsehuset Treningssenter, begge innen 6-8 minutters avstand.

Nabolaget Hals/Baustein er vurdert som veldig trygt med en opplevd trygghetsscore på 93/100, og det er kjent for godt naboskap og lite trafikk, noe som gjør det til et ideelt sted for familier og de som ønsker en rolig tilværelse.

Adkomst

Eiendommen Helligbergvegen 68 ligger i Mosjøen, Vefsn kommune, og har adkomst via offentlig veg eller gate.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Kulstad barnehage - 19 min gange

Dolstad barnehage - 20 min gange

Regnbuen barnehage Mosjøen - 7 min kjøring

Skoler

Kulstad skole (1-7 kl.) - 15 min gange

Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) - 7 min kjøring

Sport og trening
Kulstadleira femmerbane - 8 min gange
Ballspill
0.7 km
Halsøy/Kulstadsjøleira kunstgressb... - 9 min gange
Fotball
0.8 km
Helsehuset Treningssenter - 6 min kjøring
Vefsn skole og treningssenter - 6 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Kulstad

Bygningssakkyndig

Remi Andre Ramfjord

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er et rekkehus oppført i 1975.

Byggegrunnen består av ukjente masser. Fundamenter og grunnmur er ikke undersøkt.

Dreneringen rundt bygningen er ikke undersøkt.

Etasjeskillere er av betongdekke.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass. Hovedytterdøren og balkongdøren er malte tredører.

En altan har utgang fra stuen og er utstyrt med glassrekkverk. Deler av terrassen er fundamentert på betong og deler på bjelkelag. Det er også en markterrasse ved inngangspartiet. En utvendig trapp er utført i strekkmetall.

En tilhørende bod er fundamentert på en plate på mark av betong med en ringmur av leca. Ytterveggene består av uisolert stenderverk kledd med stående kledning. Takkonstruksjonen har taksperrer med undertak av tretro og er tekket med decra. Takrenner og nedløpsrør er av plast og stål/aluminium.

Garasjen er fundamentert på en plate på mark av betong med ringmur av betong. Ytterveggene er av betong, og taket har taksperrer tekket med asfaltapp.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Utvendig - Dører - Balkongdør mot øst.

Avvik: Det er påvist rust i hengsler.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er påvist malingsavflassing fra undersiden av terrassen på balkongdekket, samt noe skjevhet i terrassedekket.

Tekking mot betongdekket lot seg ikke besiktige, da tilkomst ikke var mulig.

Ingen synlig takrenne i front.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konstruksjonene har skjevheter.

- Utvendig - Andre utvendige forhold

Avvik: Det er påvist stedvis misfarging og tegn til fukt mot taktro og delvis taksperre.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Vinylbelegg på soverom har fargeforskjeller.

Parkett på kjøkken er stedvis ikke montert i henhold til leggeanvisning, da skjøtene er plassert for nær hverandre.

Lim i skjøtene på vinylbelegget er stedvis løsnet.

Skjøter i veggplater på boder har stedvis tørkesprekker.

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Fuktskade mot terskel på boddør

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: Det er avvik:

Det er registrert misfarging mot taket på bodene i underetasjen.

Årsaken til dette vurderes å være kuldebro, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader eller redusert isolasjonsevne.

- Våtrom > Underetasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Det er påvist svertesopp mot fuge i dusjsonen.

Det er lysåpning/døråpning mot gangen som ikke er fuktsikret.

-For våtrom +/- 4 m² regnes hele rommet som våtsone.

- Våtrom > Underetasje > Bad - Overflater Gulv

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

Forskriftskrav på høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel skal være minimum 25 mm.

Tilfredsstillende fall på gulv skal være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket iht. TEK 10.

- Våtrom > Underetasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

- Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken - Overflater og innredning

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

Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Det er påvist fuktskjolder i skroget under vasken.

Det er lekkasje fra blandebatteriet/kranen.

Benkeplaten har stedvis misfarging.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

- Våtrom > Underetasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er påvist rust i enkelte skruer i sluket.

Klemring er ikke synlig.

Om membran/slukmansjett er utført iht. leggeansvisning er usikkert da takstingeniør ikke har dokumentasjon på hvilken produkter som er brukt.

Rørgjennomføringer i vegg er ikke montert med mansjett. Ved lekkasje på rør er det fare for at vann vil renne etter rør og inn i vegg som vil forårsake vannskader innvendig i vegg.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Det er irr på rør.

Stoppekran er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende.

Stoppekranen lot seg ikke stenge for vanntilførselen.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Ja Det bør utføres en utvidet el-kontroll. forventet levetid for elektrisk anlegg er 25-30 år, utskifting av deler av anlegget kan være nødvendig. Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1994.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Brødrene Skjervstad

Beskrivelse: I 2011 fullt renoverte innsatt ny dusj og toalett

Innhold

Hovedetasje:

BRA-i 49 kvm: Stue m/trapp, kjøkken og vaskerom med dør ut til hage.

BRA-e 5 kvm: Bod

TBA 13 kvm: Terasse og balkongareal

Underetasje:

BRA-i 47 kvm: Entré, gang, bod, bad og 2 soverom

TBA 20 kvm: Terasse og balkongareal

Garasje: Garasjerekke som er åpen mellom plassene.

Standard

Kjøkken hovedetasje:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er fuktskjolder i skroget under vasken og benkeplaten har stedvis misfarging. Det er lekkasje fra blandeblenderet. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr og har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Vaskerom hovedetasje:

Vaskerom med vinylbelegg på gulv, malte veggplater og malte plater i tak. Rommet er utstyrt med utslagsvask og har opplegg for vaskemaskin. Ventilering via avtrekk i taket. Det er registrerte veggplater i våtsonen som ikke er fuktbestandig, samt enkelte fuktskader i nedkant av platene og fuktskjolder i taket mot avtrekksventil.

Bad underetasje:

Bad med fliser på veggene og himlingsplater i taket. Det er et vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, og det er påvist svertesopp i silikonefuger. Rommet har plastsluk, smøremembran med ukjent utførelse og naturlig ventilering.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Det er irr på rør. Stoppekran er plassert på boden i underetasjen og fungerer ikke.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon og naturlig ventilering via ventiler i vinduer og vegger. Aggregat er plassert på kaldloft.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på bod i underetasjen. Tanken er over 20 år.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2013:

- Oppussing gulv og vegger (stue)

2011:

- Oppussing bad

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

- Maling av borettslaget. Styret har sett behov maling av bygningene i borettslaget. Styret anser dette vedlikeholdet som nødvendig for å opprettholde bygningsmassen i god stand og sikre borettslagets verdi over tid. Det har gått mange år siden sist maling, og flere områder viser nå tydelige tegn på slitasje. Å utsette dette vedlikeholdet kan medføre høyere kostnader på et senere tidspunkt. Styret har innhentet tilbud fra flere malerfirma. Det er nå mottatt et konkret og detaljer tilbud på maling av hele borettslaget. Det aktuelle tilbudet omfatter grundig vask, nødvendig skraping og forarbeid, samt maling av fasader. Totalpris for arbeidet er kr 806 000 inkl. mva.

2024:

- Juni 2024: Leder har hatt befaringsrunde sammen med Mbbl, Tverå og Mosjøen bygg. Mosjøen bygg reklamerte på uferdig arbeid til Tverå. Gjaldt helling inn mot vegg i Helligbergveien 62 og 80. Arbeid rettet av Tverå siste del av august.
- September 24: Styret har besluttet at Hals 2 må investere i nye utelys etter hvert som de ryker. Styret v/leder har inngått avtale med Sinus.
- September 24: Styret v/leder har forhørt seg med Øybakken maskin om planering av gjenstående arbeid etter byggeprosjektet. Venter på et skriftlig tilbud som styret skal ta stilling til.

TV/Internett/Bredbånd

Canal Digital

Parkering

Boligen har egen garasje som parkeringstype. Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene om ytterligere parkeringsmuligheter.

Solforhold

Meget gode solforhold.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP0000568651

Radonmåling

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

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 000 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 597 520

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 390 078

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 8 919 kr i måneden
- Avdrag: 623 kr i måneden
- Fellesutgift: 3 921 kr i måneden
- Renter: 3 737 kr i måneden
- Canal Digital: 638 kr i måneden
- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- Sikring mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS org.nr. 998102391 fra 01.01.2013. Oppsigelse før 1.des med virkning fra kommende årsskifte.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 919

Andel Fellesgjeld

Kr 771 942

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

24.10.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 623

Rentekost. fellesgjeld

Kr 3 737

Andel fellesformue

Kr 25 507

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Hals 2 Borettslaget

Organisasjonsnummer

955361245

Andelsnummer

22

Om borettslaget

Borettslaget Hals II ligger i Vefsn kommune og består av 28 leiligheter. Selskapets organisasjonsnummer er 955 361 245. Forretningsfører for selskapet er Helgeland Boligbyggelag.

Vedtatte saker:

- Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å låne opp kr 700 000, med å refinansiere eksisterende lån nr. 1636.63.06076 i DNB bank ASA, opp til kr 1 140 000. med løpetid inntil 30 år.
- Lånet skal dekke maling av hele borettslaget.
- Som sikkerhet for lånet vedtas det å pantsette borettslagets faste eiendom Gnr.105, bnr.348 i Vefsn Kommune med pantobligasjon inntil kr 1 140 000.

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

Pågående saker:

- Styret har sett behov maling av bygningene i borettslaget. Totalpris for arbeidet er kr 806 000 inkl. mva.
- Styret har besluttet at Hals 2 må investere i nye utelys etter hvert som de ryker. Styret v/leder har inngått avtale med Sinus.
- Styret v/leder har forhørt seg med Øybakken maskin om planering av gjenstående arbeid etter byggeprosjektet. Venter på et skriftlig tilbud som styret skal ta stilling til.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 16362155499, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 24-10-2025: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 70

Saldo per 24-10-2025: kr 18753749

Andel av saldo: kr 754482

(siste termin 30-06-2060)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Lånummer: 16366306076, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 24-10-2025: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 25

Saldo per 24-10-2025: kr 434015

Andel av saldo: kr 17461

(siste termin 31-12-2037)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Sikring mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes

Sikringsordning AS org.nr. 998102391 fra 01.01.2013.

Forkjøpsrett

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

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

oppdragsansvarlig.

Regnskap/budsjett

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

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: kr 217 174

Årsresultat for 2024: kr 367 251

Vedtatte kostnadsøkninger:

Maling av borettslaget, som medfører en økning i felleskostnader på kr 194 for 2-roms leiligheter og kr 235 for 3-roms leiligheter.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Investering i nye utelys etter hvert som de ryker.

Planering av gjenstående arbeid etter byggeprosjektet.

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

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

I henhold til vedtektenes punkt 4-1 (5) kan styret 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. I dokumentet 'Boligopplysninger' er det under punktet 'Husdyrhold' oppgitt 'Ja'.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører

boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Helgeland Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 105, bruksnummer 348 i Vefsn kommune. Andelsnr. 22 i Hals 2 Borettslaget med orgnr. 955361245

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 25.07.1975.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.07.1975.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Hals (plan-ID 208). Eiendommen er regulert til boliger, felles garasjer, kjøreveg/parkering, gangveg/fortau, annen veggrunn/snøopplag, friareal/lek, og offentlig formål. 01.10.1968

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen, og det er ikke igangsatt planlegging som berører eiendommen.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

7 493 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

8 583 (Omkostninger totalt)

16 483 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 283 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 008 583 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 016 483 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 019 283 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 8 583

Betalingsbetingelser

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

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris på vederlag kr. 49.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 250 Gebyr for betalingsutsettelse

1 593 Kommunale opplysninger
15 900 Markedspakke
5 500 Oppgjørsvederlag
2 750 Søk eiendomsregister, AML-gebyr og elektronisk signering
8 900 Tilretteleggingsgebyr
1 500 Visninger per stk.
5 995 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
4 456 Utlegg foto + plantegning
3 745 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
17 000 Utlegg takst/tilstandsrapport ca.
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 72 424

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

Ansvarlig megler

Rita Aanes
Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder
rita.aanes@aktiv.no
Tlf: 977 57 155

Ansvarlig megler bistås av

Rita Aanes
Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder
rita.aanes@aktiv.no
Tlf: 977 57 155

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

27.11.2025



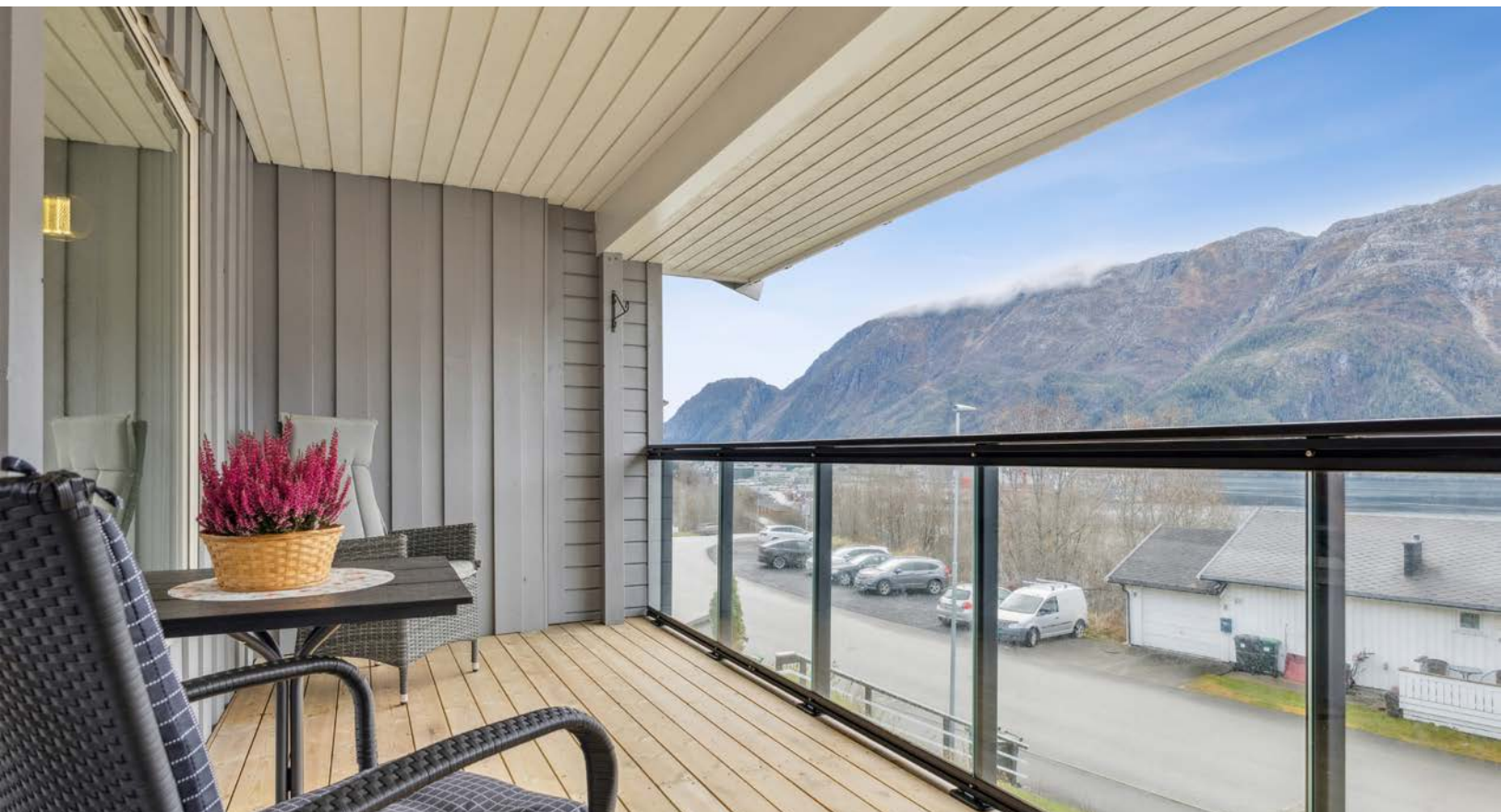
Terrassen på 13 m2 har glassrekkverk og er delvis fundamentert på betong og bjelkelag.



Parkettgulv og panelvegger gir en solid og tidløs innredning i stuen.



Store vindusflater gir utsikt mot fjorden og slipper inn rikelig med naturlig lys.



Terrassen har glassrekkverk og er fundamentert på betong og bjelkelag (kilde: tilstandsrapport).



Plass til sofagruppe ved vinduet gir en koselig krok med utsyn mot naturen.



Direkte forbindelse til kjøkkenet gir en praktisk løsning for servering og samvær.



Utgang til terrasse gir enkel tilgang til uteområdet og fjordutsikt fra stuen.



Utsikt mot fjorden fra terrassen gir en naturskjønn opplevelse.



Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat (kilde: tilstandsrapport).



Direkte forbindelse til stuen gir en naturlig overgang mellom rommene.



Plass til oppbevaring i entréen med åpen garderobeløsning. Trappen har tretrinn med vinylbelegg, som gir enkel vedlikehold.



Flislagte vegger og gulv med varmekabler gir et solid bademiljø (kilde: tilstandsrapport).



Dusjhjørne med glassvegger kompletterer det flislagte badet, oppgradert i 2011 (kilde: tilstandsrapport).



Soverommet har vinylbelegg på gulvet og malte vegger, med fargeforskjeller i vinylbelegget som kan kreve oppgradering (kilde: tilstandsrapport).



Det andre soverommet har gulv med vinylbelegg og vegger av malte plater, med fargeforskjeller i vinylbelegget som kan kreve oppgradering (kilde: tilstandsrapport).



Innvendige vegger har malte plater, mens gulvet er av betong (kilde: tilstandsrapport).



Gulvbelegg i entréen gir enkel vedlikehold og slitestyrke. Direkte utgang til uteområdet gir praktisk tilgang til boligen.



Direkte tilgang til hageområdet fra terrassen gir en praktisk utgang til utearealet.

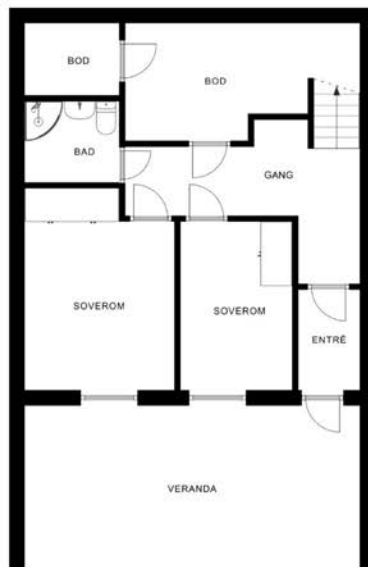


Rekkehus med god utsikt over Vefsnfjorden, sentralt beliggende nær skoler og barnehager.



Inngangspartiet er markert med trapp og har direkte tilgang til felles grøntområde.

Plantegning

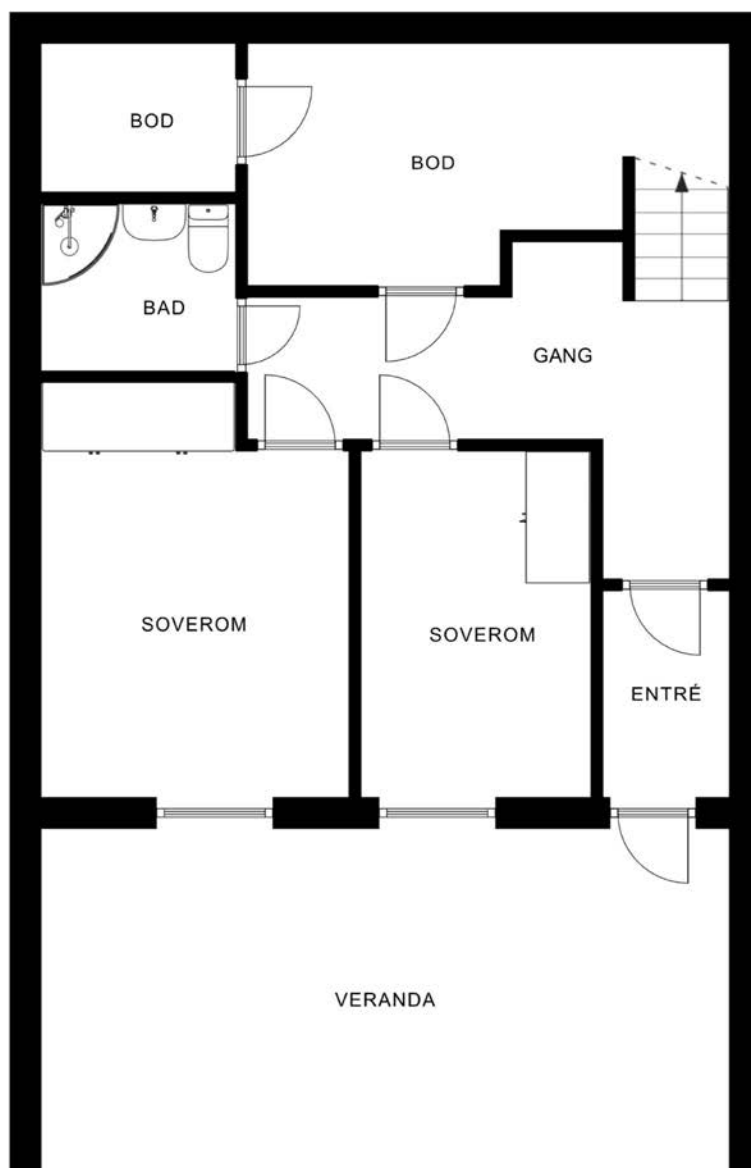


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

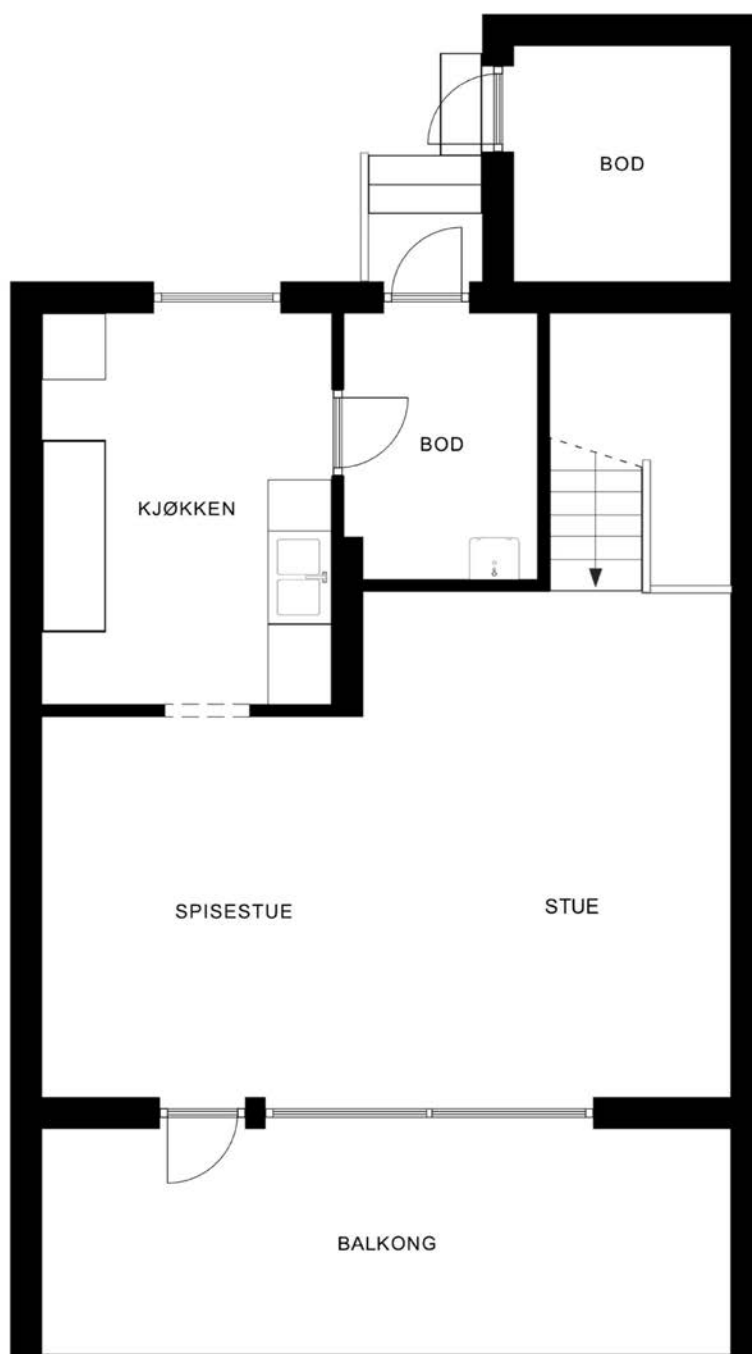


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Helligbergvegen 68, 8663 MOSJØEN

 VEFSN kommune

 gnr. 105, bnr. 348

 Andelsnummer 22

Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 06.11.2025

Rapportdato: 21.11.2025

Oppdragsnr.: 22412-1090

Referansenummer: TF1107

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Remi Andre Ramfjord



HBK HELGELAND
BYGGEKONTROLL

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.

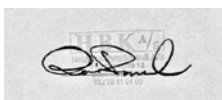
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får 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.

Helgeland Byggekontroll AS ble formelt registrert 01.07.1981 fra Arnor Breimo. I 2009 ble Marvin Breimo ny eier og daglig leder av bedriften. Selskapet har i dag ni ansatte og vårt oppdragsområde er hovedsaklig hele Helgeland. Våre takstmenn har samlet ca. 150 års taksterfaring samt at flere har lang byggmestererfaring.

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

- Takst av bolig og fritidseiendommer
- Tilstandsrapporter - NS 3600 (iht. ny forskrift til Avhendingsloven)
- Takst av næringseiendommer
- Takst av landbrukseiendommer
- Takst av tomter
- Verdivurderinger
- Forhåndsvurdering av planlagte boliger/prosjekter
- Skjønn
- Skadetakster
- Skaderapporter vedr. reklamasjoner
- Uavhengig kontroll

Rapportansvarlig



Remi Andre Ramfjord
Uavhengig Takstingeniør
remi@hbk.no
404 97 904



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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	101 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	101 m ²
Totalpris	2 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

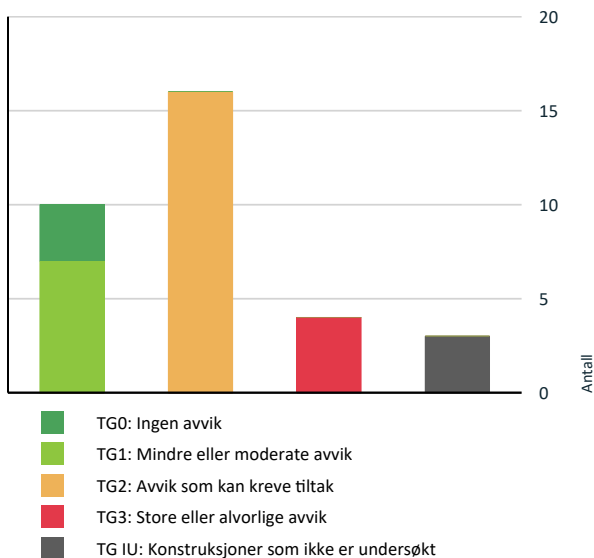
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

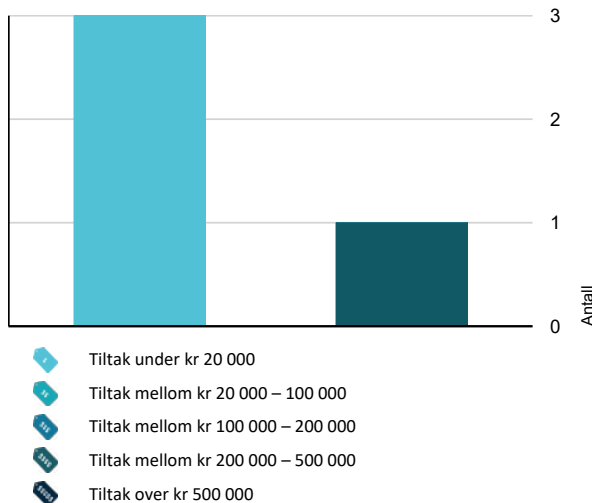
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolig Tilstandsrapport er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har lovstridige bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Taksten er videre basert på objektets tilstand på befaringstidspunktet samt gjeldende regler og etiske retningslinjer hos Norsk Takst. For utenom takstmannens egne betraktninger kan enkelte opplysninger om eiendommen være gitt av rekviert. Eventuelle opplysninger gitt av rekviert som takstmannen har valgt å gjengi i rapporten er ikke nødvendigvis dokumentert eller kontrollert av takstmannen. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - Balkongdør mot øst. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1975

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt, enkelte oppgraderinger må dog påberegnes iht. normal elde og slitasje.

Tilbygg / modernisering

År	Formål	Beskrivelse
2013	Modernisering	Oppussing gulv og vegger (stue)
2011	Modernisering	Oppussing bad

UTVENDIG

⚠ TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Andelseier har vedlikeholdsplikt på vinduer (maling, smøring, foring etc.). Borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder utskifting av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Enkelte vinduer bør justeres for å sikre funksjonalitet og unngå slitasje.



Enkelte vinduer bør justeres.

⚠ TG 2 Dører - Balkongdør mot øst.

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Malt balkongdør. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner som faller under borettslagets vedlikeholdsansvar. Andelseier har vedlikeholdsplikt på dører (maling, smøring, foring etc.)

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist rust i hengsler.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rust på hengslene bør fjernes og hengslene bør behandles for å hindre videre rustdannelse. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til redusert funksjon og levetid på døren, samt økt risiko for at hengslene svikter.



Balkongdør.

Tilstandsrapport



Rust i hengsler.

! TG 1 Dører - Balkongdør til altan.

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Malt balkongdør. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner som faller under borettslagets vedlikeholdsansvar. Andelseier har vedlikeholdsplikt på dører (maling, smøring, foring etc.)

! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Malt hovedinngangsdør. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner som faller under borettslagets vedlikeholdsansvar. Andelseier har vedlikeholdsplikt på dører (maling, smøring, foring etc.)

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stuen på ca. 13 m² med glassrekkverk i front. Deler av terrassen er fundamentert på betong og deler på bjelkelag.

Rekkverkshøyde er målt til ca. 102 cm.

Markerrasse foran inngangsparti på ca. 20 m².

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist malingsavflassing fra undersiden av terrassen på balkongdekket, samt noe skjevhet i terrassedekket. Tekking mot betongdekket lot seg ikke besiktige, da tilkomst ikke var mulig. Ingen synlig takrenne i front.

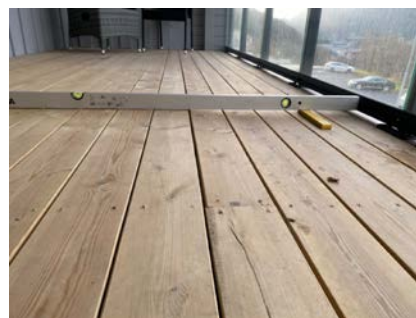
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere tekkingen mot betongdekket når tilkomst er mulig, for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer som kan føre til fuktskader i /mot konstruksjonen. Montering av takrenne i front bør vurderes for å lede bort vann og redusere risiko for vannskader på fasade og underliggende konstruksjoner.



Malingsavflassing.



Skjevheter i terrassedekket.



Rekkverkshøyde.



! TG 2 Utvendige trapper

Trapp er av strekkmetall med utgang mot øst.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Rekkverkshøyde er på ca. 80 cm.

Åpninger i rekkverk er målt til ca. 28 cm.

-Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m være maksimum 0,10 m. Horisontal avstand mellom bygningsdel og utenpåliggende rekkverk skal være maksimum 0,05 m.

Krav til høyde på rekkverk i trapper er 90 cm.

Det er skjevheter i trappen

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøyde bør økes til minimum 90 cm, og åpninger i rekkverket bør reduseres til maksimum 10 cm for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav og ivareta sikkerheten.

Skjevheter i trappen bør rettes opp for å redusere risiko for ulykker og sikre trygg bruk.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt fare for fall og personskade, spesielt for barn.



Skjevheter i trappen.



Åpninger rekkverk.



Høyde rekkverk.

• TG 2 Andre utvendige forhold

Tilbygget bod mot øst.

Bod er fundamentert som plate på mark av betong med ringmur av leca. Yttervegger er av uisolert stenderverk som utvendig er kledd med stående kledning. Taksperrer som er pålagt undertak av tretro og utvendig tekket med decra. Takrenner og nedløpsrør av plast og stål/aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist stedvis misfarging og tegn til fukt mot taktro og delvis taksperre.

Konsekvens/tiltak

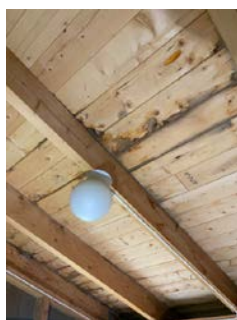
- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til misfarging og tegn til fukt mot taktro og taksperrer.

Tiltak for utbedring bør iverksettes for å hindre videre fuktskader, som kan føre til råte, soppdannelse og redusert levetid på konstruksjonen.



Tilstandsrapport



Taksperrer/tretro.

INNENDIG

TG 2 Overflater

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

Stuen er pusset opp i 2013 ifg. eier.

Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk. Noe merke og hakk rundt om. Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske avvik på overflater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinylbelegg på soverom har fargeforskjeller.

Parkett på kjøkken er stedvis ikke montert i henhold til leggeanvisning, da skjøtene er plassert for nær hverandre.

Lim i skjøtene på vinylbelegget er stedvis løsnet.

Skjøter i veggplater på boder har stedvis tørkesprekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater fungerer med dagens tilstand. Enkelte oppgraderinger bør påberegnes.



Vinylbelegg på soverom.



Skjøte på vinylbelegg i gangen, underetasjen.



Skjøte i veggplate, bod.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Hovedetasje, stue: Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca. 4 mm. Planavvik gjennom hele rommet er ca. 6 mm.

Underetasje, gang: Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca. 1 mm. Planavvik gjennom hele rommet er ca. 6 mm.

Tilstandsrapport



Måleavvik hovedetasjen.



Måleavvik hovedetasjen.



Måleavvik underetasjen.



Måleavvik underetasjen.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Måling av radon er et enkelt og rimelig tiltak for å sjekke radonforekomster i bygningen.



I følge kart fra NGU ligger området i en sone med aktsomhetsgrad på moderat til lav.

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har belegget og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.



Det ble ikke registrert forhøyde verdier ved fuktsøk mot gulv og vegger under terrenget.

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med vinylbelegg i trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

Høyde rekkverk er målt til 84 cm.

Åpninger i rekkverk er målt til 18-15 cm.

Rekkverk skal utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm. slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m i trappeløpet være maksimum 0,10 m.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Rekkverkshøyde bør økes til minimum 90 cm, og åpninger i rekkverk bør reduseres til maks 10 cm for å tilfredsstille dagens krav og ivareta personsikkerheten.

Håndløper bør monteres på vegg for å bedre sikkerheten i trappeløpet.

Manglende utbedring kan medføre økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.



Høyde rekkverk målt til 84 cm.



Åpninger i rekkverk ca. 15 cm.



Åpninger i rekkverk ca. 18 cm

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Glassdør fra entre til gang.

Vurdering av avvik:

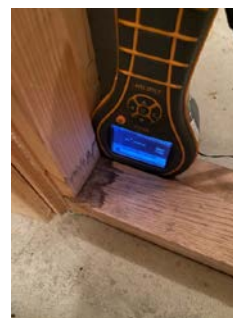
- Det er avvik:

Fuktskade mot terskel på boddør

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktskaden mot terske/karm på boddøren må vurderes utbedres.



Ingen fukt registrert



Dører har normal slitasje iht. alder.

TG 2 Andre innvendige forhold

Tak på boder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert misfarging mot taket på bodene i underetasjen. Årsaken til dette vurderes å være kuldebro, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader eller redusert isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å undersøke og utbedre årsaken til misfargingen, for eksempel ved å forbedre isolasjonen eller redusere kuldebroer. Dette bør gjøres for å unngå økt risiko for fuktskader og redusert isolasjonsevne, som kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen.



Misfarging mot taket i boden i underetasjen



Misfarging mot taket i boden i underetasjen

VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM

TO 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med vinylbelegg på gulv, malte veggplater på vegg og malte plater i tak.
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Ventilering via avtrekk i taket.
Fall på gulvet er målt til 10 mm, oppkant vinylbelegg til dørterskel er ca. 80 mm.

Det er registrert veggplater i våtsonen som ikke er fuktbestandig samt enkelte fuktskader i nedkant av platene samt fuktskjolder i taket mot avtrekksventil.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommets tettesjikt og overflater bør oppgraderes og dokumenteres i henhold til gjeldende forskrifter, for å sikre at rommet tåler normal bruk og for å redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Manglende oppgradering medfører økt fare for vanninntrenging og skader på bygget.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av fukt mot ventil i taket, takplater med fuktsvellinger/skader bør byttes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Plastsluk.



Enkelte veggplater har fuktskader/svellinger.

Tilstandsrapport



Det er påvist fuktskader/fuktskjolder i takplater mot avtrekkskanal.



Vaskerom med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom vaskerom og stue mot våtsonen.

Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger i bunns villen i skilleveggen, korrigert for nordisk tre for å måle vekt%. Det ble ikke registrert fukt i bunns villen ved fuktmålingen.

Fuktmålingen er foretatt i et begrenset område i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med flislagt gulv og flislagte vegger. Malte plater i himling. Det er montert dusjhjørne, baderomsinnredning med nedfelt servant. Gulvstående toalett. Varmekabler i gulv og naturlig avtrekk i tak.

Badet er fornyet i 2011 av rørleggerfirmaet Br. Skjervstad AS ifg eier.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Det er påvist svertesopp mot fuger i dusjsone.

Det er lysåpning/døråpning mot gangen som ikke er fuktsikret.

-For våtrom +/- 4 m² regnes hele rommet som våtzone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Silikonfuger med svertesopp bør rengjøres med soppdrepende middel, og eventuelt skiftes ut dersom sopp ikke fjernes.

Lysåpning/døråpning mot gangen bør fuktsikres for å hindre fuktskader.



Svertesopp mot fuger.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 9 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 69 mm.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

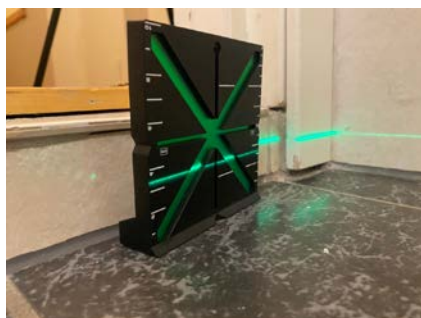
Forskriftskrav på høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel skal være minimum 25 mm. Tilfredsstillende fall på gulv skal være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket iht. TEK 10.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges med riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med tilfredsstillende fall til sluk.



Høyde til underkant terskel.



Måling av fall fra dør



Måling av fall til sluk.

UNDERETASJE > BAD

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Eier opplyser om at det er usikkert om membran ble byttet ved fornying av badet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er påvist rust i enkelte skruer i sluket. Klemming er ikke synlig.

Om membran/slukmansjett er utført iht. leggesansvisning er usikkert da takstingeniør ikke har dokumentasjon på hvilken produkter som er brukt.

Rørgjennomføringer i vegg er ikke montert med mansjett. Ved lekkasje på rør er det fare for at vann vil renne etter rør og inn i vegg som vil forårsake vannskader innvendig i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran, slukmansjett, klemring og uavhengig kontroll for å redusere usikkerhet rundt utførelsen og materialvalg.

Rørgjennomføringer i vegg bør utbedres med mansjetter for å hindre at eventuelle lekkasjer fører til vannskader i veggkonstruksjonen.

Rust i skruer i sluket bør utbedres for å forhindre videre korrosjon og mulig svekkelse av slukets funksjon.

Konsekvensen av manglende eller feil utført tettesjikt og manglende dokumentasjon er økt risiko for fuktskader og skjulte vannskader i konstruksjonen, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og kostnader.

Kostnadsestimat gjelder etablering av mansjetter/tetting rundt rørgjennomføringer i vegg samt ytterligere undersøkelser iht sluk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ingen synlig mansjett/tetting mot avløpsrør



Ingen synlig mansjett/tetting mot rørgjennomføring.



Ingen synlig klemring i sluket

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2011

Kilde: Eier



Innredning og toalett



Kontroll av røropplegget

UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er at luftskiftingen kan være utilstrekkelig, noe som kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.

Tilstandsrapport



Ventil i vegg.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom bad/bod mot våtsonen. Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen, korrigert for nordisk tre for å måle vekt%. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen.

Fuktmålingen er foretatt i et begrenset område i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Det er påvist fuktskjolder i skroget under vasken.

Det er lekkasje fra blandeblenderiet/kranen.

Benkeplaten har stedvis misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lekkasje fra blandeblenderiet/kranen må utbedres for å hindre videre lekkasje.

Enkelte dører bør justeres.

Fuktskjolder og svelling i bunnplate og skrog under vasken kan vurderes utbedres, eventuelt ved utskiftning av skadede deler. Innredningen fungerer med dette avviket.



Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.



Kontroll av røropplegget.



Kjøkkenet.

Tilstandsrapport



Kjøkken

HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Funksjonstest av ventilator.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Rørøplegget er fra forskjellige tidsepoker.

Stoppekrane er plassert på boden i underetasjen. Stoppekrane bør anmerkes.

Takstingeniør er ikke VVS-fagmann, kontrollen er begrenset til det visuelle og til levetidstabeller for sanitærinstallasjoner.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Stoppekrane er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende.

Stoppekranen lot seg ikke stenge for vanntilførselen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Stoppekranen må utbedres.

Stoppekranen må utbedres eller skiftes ut slik at den fungerer som forutsatt.

Det anbefales også å få en fagperson til å vurdere tilstanden på vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det er påvist irr på rør.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannskader og lekkasjer, samt at vanntilførselen ikke kan stenges ved behov.

Kostnadsestimat gjelder bytte av stoppekrane.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Stoppekrane, irr mot rør.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

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.

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskiftning ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, da eldre rør har økt risiko for skader som kan føre til vannskader.

Tilstandsrapport



Stakepunkt.

TO 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon og naturlig ventilering via ventiler i vinduer og vegger.
Aggregat er plassert på kaldloft.

Borettslagets vedlikeholdsplikt og bytte av filter av aggregatet.
Det bemerkes at filter og aggregat ikke er inspisert grunnet manglende tilkomst via kaldloftet.

TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Plassert på bod i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Forventet levetid for varmtvannstanker er 20-30 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



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

TO 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Plassert i gangen i underetasjen.

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.
1975
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?
Nei
Byttet sikringsskap, men ukjent årstall.
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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ja

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

Ja

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

Ja Det bør utføres en utvidet el-kontroll. forventet levetid for elektrisk anlegg er 25-30 år, utskifting av deler av anlegget kan være nødvendig. Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset på 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 el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Manglende tetting av hull i elskap.



El-skap.

 T G 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

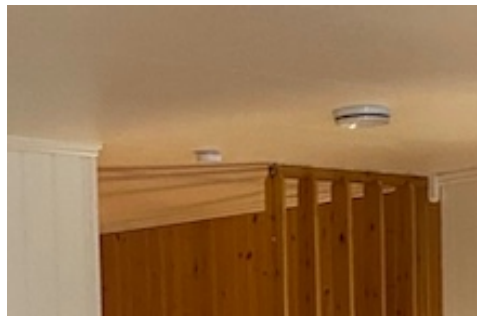
Det er montert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav.

Brannvarslere er ikke funksjonstestet av takstingeniør ved befaringen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Brannvarsler, underetasje.



Brannvarsler, hovedetasje.

Tilstandsrapport



Brannslukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av ukjente masser. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner som faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er ikke undersøkt da dreneringen rundt bygningen er borettslaget sitt ansvarsområde.

Grunnmur og fundamenter

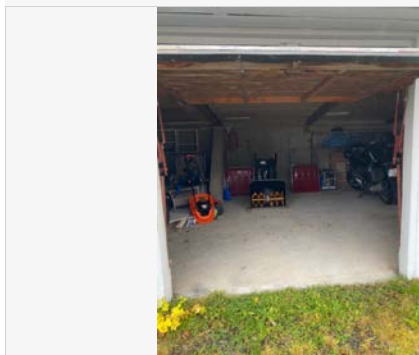
Grunnmur og fundamenter er ikke undersøkt da dette ligger under borettslaget sitt vedlikeholdsansvar.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsledninger er ikke undersøkt da dette ligger under borettslaget sitt vedlikeholdsansvar.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Parkering/lagring

Byggeår

1978

Kommentar

Iht. byggemeldte tegninger.

Standard

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

Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt, enkelte oppgraderinger må dog påberegnes iht. normal elde og slitasje.

Beskrivelse

Garasjen har felles parkeringsplass.

Bygningen er fundamentert som plate på mark av betong og med ringmur av betong.

Yttervegger er av betong.

Taksperrer som er utvendig tekket med asfaltpapp. Innmontert port i front.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

101 m²/96 m²

Rekkehus: Stue m/trapp, Kjøkken, Vaskerom, 2 Bod, Entré, Gang, Bad, 2 Soverom

Andre bygg: Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

2 750 000

Tillegg for andel fellesformue	+	25 507
Fradrag for andel felles gjeld	-	771 942

Konklusjon markedsverdi

2 000 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Fløtanvegen 21D ,8663 MOSJØEN 74 m ² 1975 2 sov	25-04-2024	2 300 000	2 200 000	647 428	2 847 428	38 479
2 Helligbergvegen 76 ,8663 MOSJØEN 88 m ² 1975 2 sov	15-02-2023	2 400 000	2 450 000	792 325	3 242 325	36 845
3 Helligbergvegen 70 ,8663 MOSJØEN 90 m ² 1975 2 sov	28-02-2023	2 400 000	2 500 000	792 325	3 292 325	36 581
4 Helligbergvegen 66 ,8663 MOSJØEN 90 m ² 1975 2 sov	26-01-2023	2 400 000	2 300 000	774 069	3 074 069	34 156
5 Helligbergvegen 80 ,8663 MOSJØEN 86 m ² 1975 2 sov	26-05-2024	2 150 000	2 075 000	783 152	2 858 152	30 086
6 Helligbergvegen 64 ,8663 MOSJØEN 85 m ² 1974 2 sov	03-04-2025	1 900 000	1 850 000	777 766	2 627 766	27 090

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader(dekker offentlige avgifter, forsikring, renovasjon, drift og vedlikehold, forretningsførsel av bygningene og vaktmestertjeneste samt canal digital).	Kr.	107 028
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	119 000

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 150 000
Tillegg for terrasser, balkonger	Kr.	100 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 090 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	2 150 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	230 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 380 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	450 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 850 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

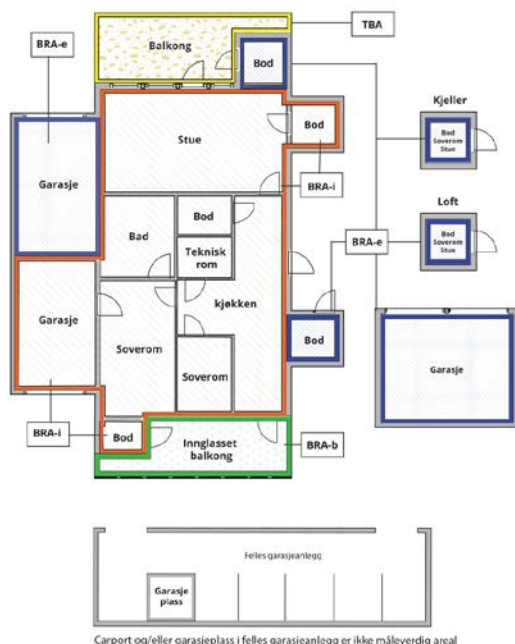
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	49	5		54	13
Underetasje	47			47	20
SUM	96	5			33
SUM BRA	101				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue m/trapp, kjøkken, vaskerom	Bod	
Underetasje	Entré, gang, bod, bad, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
--------	----------------------------	-----------------------------	---------------------------

Kommentar

Garasje med åpent/felles areal og har ikke måleverdig areal iht. "takstbransjens regler for arealmåling -". Nevnte areal er derfor ikke medtatt i arealoversikten ovenfor.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	84	12
Garasje	0	0

Kommentar

Rekkehus

Boder er medregnet som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2025	Remi Andre Ramfjord Grete Svendsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	105	348		0	11822.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Helligbergvegen 68

Hjemmelshaver

Borettslaget Hals II

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET HALS II	955361245		Mosjøen og omegn boligbyggerlag	Brattbakk Inger Edvine

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
22	100	28 500	25 507 31.12.2024	771 942 24.10.2025

Kommentar

De månedlige felleskostnader for andelen gjør kr. 8919,-



Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	2 800
Omløpsmidler:	788 518	Samlet innskuddskapital:	708 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	154 489	Langsiktig gjeld (+): + 19 282 102
Disponible midler:	634 029	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	19 990 102

Kommentar
Årsregnskap for 2024 godkjent av styret 17.03.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Tomt med påhvilende bebyggelse ligger på Halsmoen, ca. 2,5 km nord for Mosjøen sentrum.
Eiendommen har god utsikt over ut over Vefsnfjorden.
Sentral beliggenhet med tanke på skoler, barnehager og tilbud som normalt hører med i byer.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger, felles garasjer, kjøreveg/parkering, gangveg/fortau, annen veggrunn/snøopplag, friareal/lek, offentlig formål

Om tomten
Flatt og skrånende tomteareal som er opparbeidet med plen terrasse.

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

Forkjøpsrett
Ved salg har andelshavere i hals II Borettslag og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggerlaget forkjøpsrett (Se for øvrig punkt 3 i vedtekter).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Årlig premie inngår i felleskostnader.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Boligopplysninger			Gjennomgått		Nei
Regnskap 2024			Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Gjennomgått		Nei
Tegninger garasje			Gjennomgått		Nei
Matrikkelen			Gjennomgått		Nei
Linea			Gjennomgått		Ja
Vedtekter			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.11.2025	
2	24.11.2025	

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 funksjonsprøving 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 innsiden 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: Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

PERSONVERN

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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TF1107>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Helgeland	
Oppdragsnr.	
1801250103	

Selger 1 navn
Grete Svendsen

Gateadresse	
Helligbergvegen 68	

Poststed	Postnr
MOSJØEN	8663

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Inger Brattbakk

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1994

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

31

Antall måneder

1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Frende

Polise/avtalnr.

Document reference: 1801250103

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

fullt renoveret innsatt ny dusj og toalett

Arbeid utført av

Brødrene Skjervstad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1801250103

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1801250103

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Grete Svendsen	9929f8dd8ce29f136b24a 071dcb8c8ac04a3d390	24.10.2025 12:39:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1801250103

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Boligopplysninger:

Dato utkjrt: 24.10.25 Side 1 av 2

Borettslaget Hals II	V ³ r ref.:	323/22	Fjdselsdato eier:	10.05.1942
Helligbergvegen 68	Type:	Borettslag tilknyttet		
8663 MOSJ d EN	Eiere:	Inger Edvine Brattbakk		
Organisasjonsnr: 955 361 245	Andelsnr:	22		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 8 919

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag	623
	Fellesutgift	3 921
	Renter	3 737
Tilleggsytelser:	Canal Digital	638

Sikring mot tap av felleskostnader i S kadeforsikringsselskapet 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. (l ³ n):	771 942	Gjeld siste ³ rsoppg.:	775 709
Klient ajourf. l ³ n:	19 187 763,23	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	19 282 101

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 16362155499, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 24.10.2025: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 70

Saldo per 24.10.2025: 18 753 749

Andel av saldo: 754 482

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.06.2025 (siste termin 30.06.2060)

Flytende rente

L³ nenummer: 16366306076, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 24.10.2025: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 25

Saldo per 24.10.2025: 434 015

Andel av saldo: 17 461

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2037)

Flytende rente

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Helge Lien
Adresse: Flrtanvegen 23 A
Postnr/-sted: 8663 MOSJ d EN
Telefon: Mob.: 99037727
E-post: brl.hals2@helbo.no

6: Ligning - 2024

Annen formue:	25 507	Gjeld:	775 709	Andre inntekter:	950
		Utgifter:	45 206		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	28 500
Andelsnr: 22		Partialobligasjonsnr: 22	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1975

G³ rds/bruksnr: 105/348

Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 11839.3

Boligopplysninger:

Dato utkjrt: 24.10.25 Side 2 av 2

Borettslaget Hals II	V³ r ref.: 323/22	Fjdselsdato eier: 10.05.1942
Helligbergvegen 68	Type: Borettslag tilknyttet	
8663 MOSJ d EN	Eiere: Inger Edvine Brattbakk	
Organisasjonsnr: 955 361 245		

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Polisenr: SP0000568651

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.10.1975	Fjrst innflytting:	15.10.1975
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Egen garasje ()		
System³ s:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	J a	Oppr. antall rom:	3
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	3-roms
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjnpsrett		
	2 - Felles forkjnpsrett		
	2 - Medlem i Helgeland BBL		

Fasiliteter:

Vedtekter

for **Borettslaget Hals II** org nr 955 361 245

tilknyttet
Mosjøen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 03.04.1974, endret den 01.06.2021. Sist vedtatt i generalforsamling den 01.06.2021.
Vedtektene trådte i kraft fra 15.08.2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Hals II 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 (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

(4) I tillegg har..... rett til å eie inntilav andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Hals II mandag 17.03.2025 kl. 19:00 - Helgeland Boligbyggelag.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Tone Lise Brubakk

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: Siv Renate Fredriksen

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

Vedtak:

Av lagets andelseiere møtte 7. personer, av disse 7. med stemmerett. Det forelå 0. fullmakter.

Til sammen 7. stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

Vedtak:

Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Vedtak:

Årsregnskapet godkjennes.

4. Innkomne saker

4.1 Fra 2 til 3 roms

Ønsker en redegjørelse av tidspunktet leiligheten min i Fløtanvegen 27a gikk fra og være en 2 roms til en 3 roms leilighet.

Ønsker kopi av godkjenningen fra byggesak om bruksendring fra bod til soverom.

Vedtak:

Det ble utlevert dokumentasjon fra Vefsn Kommune, generalforsamlinga tar saken til orientering.

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg er:

- Bente Arctander
- Randi Knutli (1 år igjen men pga flytting ønsker å fratre)

Vedtak:

Valgt:

- Bente Arctander
- Dan-Ketil Jakobsen (1 år)

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg er:

- Magne Grytå
- Hanne Båtstrand

Vedtak:

Valgt:

- Magne Grytå
- Jan Tobias Jarlvang

5.3 Valgkomite for 1 år

På valg er:

- Målfrid Krutå
- Bjørnar Helfjell

Vedtak:

Valgt:

- Henning Bekkevold
- Even Bjørgvik

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

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

Vedtak:

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

- Styreleder
- Styremedlem (vara) Bente Arctander

5.5 Valg av revisor

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

Vedtak:

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

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden møtedato er ikke fastsatt til mandag 17.03.2025.

Følgende ble utbetalt i 2024:

- Styreleder kr 30 000 + kr 700 pr møte
- Styremedlemmer kr 700 pr møte

Vedtak:

Forslag om å øke styrehonorarene til følgende:

- Styreleder kr 45 000 + 1000 pr møte
- Styremedlem kr 1000 pr møte

Protokoll for Borettslaget Hals II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tone Lise Brubakk (sign.)	18.03.2025
Sekretær	Tone Lise Brubakk (sign.)	18.03.2025
Protokollvitne	Siv renate Fredriksen (sign.)	17.03.2025

Innkalling til generalforsamling i Borettslaget Hals II

Det innkalles til ordinær generalforsamling mandag 17.03.2025 19:00 i Helgeland
Boligbyggelag

Til behandling foreligger følgende saker

1 Konstituering

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

2 Informasjon fra styret / årsrapport

3 Årsregnskap 2024 med revisors beretning

4 Innkomne saker

- 4.1 Fra 2 til 3 roms

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

03.03.2025

Borettslaget Hals II

Helge Lien

Styreleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges ...

1.2 Valg av sekretær

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

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

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

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

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

Til sammen . stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Innkomne saker

4.1 Fra 2 til 3 roms

Ønsker en redegjørelse av tidspunktet leiligheten min i Fløtanvegen 27a gikk fra og være en 2 roms til en 3 roms leilighet.

Ønsker kopi av godkjenningen fra byggesak om bruksendring fra bod til soverom.

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg er: Bente Arctander

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg er:

- Magne Grytå
- Hanne Båtstrand

5.3 Valgkomite for 1 år

På valg er:

- Målfrid Krutå
- Bjørnar Helfjell

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 mandag 17.03.2025.

Følgende ble utbetalt i 2024:

- Styreleder kr 30 000 + kr 700 pr møte
- Styremedlemmer kr 700 pr møte

Årsrapport Borettslaget Hals II 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Helge Lien
Styremedlem, Bente Edvardsen Arctander
Styremedlem, Randi Knutli
Varamedlem, Magne Odin Grytå
Varamedlem, Hanne Kjersti Båtstrand

Som det vises av oversikten består styret av 1 mann og 2 kvinner.

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

Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

Juni 2024: Leder har hatt befaringsrunde sammen med Mbbl, Tverå og Mosjøen bygg. Mosjøen bygg reklamerte på uferdig arbeid til Tverå. Gjaldt helling inn mot vegg i Helligbergveien 62 og 80. Arbeid rettet av Tverå siste del av august.

August 24: Leder har gjennomført sluttbefaring sammen med Mbbl, Tverå og Mosjøen bygg.

Prosjekt avsluttes.

September 24: Styret har besluttet at Hals 2 må investere i nye utelys etter hvert som de ryker. Styret v/leder har inngått avtale med Sinus.

September 24: Styret v/leder har forhørt seg med Øybakken maskin om planering av gjenstående arbeid etter byggeprosjektet. Venter på et skriftlig tilbud som styret skal ta stilling til.

Lagets drift og økonomi

Borettslaget Hals II består av 28 leiligheter og ligger i Vefsn kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP0000568651.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 20.02.2025

For Styret i Borettslaget Hals II

Helge Lien

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Hals II

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 606 542	2 214 698	2 621 264	2 684 368
Andre inntekter		374	294	0	0
Sum inntekter		2 606 916	2 214 992	2 621 264	2 684 368
KOSTNADER					
Andre lønnskostnader	1	8 816	0	0	0
Personalkostnader	1	2 300	2 203	22 995	2 295
Styrehonorar	2	36 300	43 200	45 000	45 000
Revisjonshonorar	3	6 273	5 974	6 273	6 587
Forretningsførerhonorar		95 996	102 236	106 786	106 786
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		1 569	11 669	22 000	22 000
Kontingent boligbyggelag		11 200	0	0	0
Drift/vedlikehold	4	91 568	80 655	100 000	110 000
Drift/vedlikehold heiser	4	0	112 737	100 000	100 000
Kabel-tv/internett		205 446	197 067	201 264	214 368
Forsikringer	5	120 422	114 469	120 429	132 230
Kommunale avgifter		549 402	500 506	537 103	599 138
Fellesstrøm		3 388	3 010	5 000	5 000
Kontorrekvisita, trykksaker		977	0	0	0
Telefon og porto		50	0	0	0
Drift maskiner		821	0	0	0
Andre driftskostnader	6	5 060	8 844	28 000	27 000
Sum kostnader		1 139 588	1 182 571	1 294 850	1 370 404
DRIFTSRESULTAT		1 467 328	1 032 422	1 326 414	1 313 964
FINANSINNEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		23 618	19 132	15 000	18 000
Rentekostnader		1 123 695	933 687	1 134 375	1 114 790
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-1 100 077	-914 555	-1 119 375	-1 096 790
RESULTAT		367 251	117 867	207 039	217 174
Overført til egenkapital		367 251	117 867	0	0

Balanse 2024 Borettslaget Hals II orgnr: 955 361 245

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt		245 465	245 465
Bygninger		3 703 689	3 703 689
Sum varige driftsmidler	7	3 949 154	3 949 154
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		3 949 154	3 949 154
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Husleierestanse		39 414	0
Periodisering kostnader		185 810	170 738
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	8	563 295	490 215
Sum omløpsmidler		788 518	660 953
SUM EIENDELER		4 737 672	4 610 107

Balanse 2024 Borettslaget Hals II orgnr: 955 361 245

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		2 800	2 800
Opptjent egenkapital		-15 409 719	-15 776 970
Sum egenkapital	9	-15 406 919	-15 774 170
GJELD			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	10	19 282 102	19 477 832
Borettsinnskudd	11	708 000	708 000
Sum langsiktig gjeld		19 990 102	20 185 832
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 919	-14 618
Leverandørgjeld		135 073	120 422
Skyldig trekk og avgifter		3 570	1
Påløpt lønn, honorarer og feriepengar		816	0
Påløpte renter		6 111	92 640
Sum kortsiktig gjeld		154 489	198 444
Sum gjeld		20 144 591	20 384 277
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 737 672	4 610 107
Pantstillelser	12	19 990 102	20 185 832

Borettslaget Hals II

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Helge Lien
Styreleder

Randi Knutli
Styremedlem

Bente Edvardsen Arctander
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Inntektsføring

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

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger.

Fordringer

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

Verdsettelse tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
5120 Ekstrahjelp	8 000	0
5150 Opptjente feriepenger	816	0
5400 Arbeidsgiveravgift	2 258	2 203
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	42	0
Sum	11 116	2 203

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte pr. 31.12. En person har utført gressklipping i borettslaget i sommer, og lønn for dette er kr 8 000,-. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 36 300,- herav til styrets leder kr 32 800,-.

Note 3 - Revisjon

	2024	2023
6700 Revisjon	6 273	5 974
Sum	6 273	5 974

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Drift/vedlikehold

	2024	2023
6600 Reparasjon og vedlikehold eiendom	0	60 031
6601 Drift/vedlikehold bygg	29 220	19 061
6602 Drift/vedlikehold VVS	49 344	0
6603 Drift/vedlikehold elektro	13 005	0
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	0	1 563
6608 Drift/vedlikehold heiser	0	112 737
Sum	91 568	193 392

Drift/vedlikehold

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

Note 5 - Forsikringer

	2024	2023
7500 Forsikringspremier	120 422	114 469
Sum	120 422	114 469

Borettslagenes Sikringsordning

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6490 Containerleie/tømming	0	3 550
7720 Generalforsamling	0	791
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	5 060	4 502
Sum	5 060	8 844

Note 7 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk.kost	Regnsk.verdi 01.01	Til-/avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12	Ansk. år
Bygninger	3 703 689	3 703 689	0	0	3 703 689	1974
Tomt	245 465	245 465	0	0	245 465	1974
Sum varige driftsmidler	3 949 154	3 949 154	0	0	3 949 154	

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 37967	560 175	490 215
1950 Skattetrekkkonto 1520 07 59149	3 120	0
Sum	563 295	490 215

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

Note 9 - Egenkapital

	2024	2023
Andelskapital	2 800	2 800
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-15 776 970	-15 894 836
Årets resultat	367 251	117 867
Sum egenkapital pr. 31.12.	-15 406 919	-15 774 170

Negativ egenkapital - verdi bygninger

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

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 28.

Note 10 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	16366306076	16362155499
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2020
Rentesats:	5.80 %	5.80 %
Betingelser:		Flytende renter
Beregnet innfridd:	30.09.2037	30.12.2060
Opprinnelig lånebeløp:	500 000	19 995 000
Lånesaldo 01.01:	469 398	19 008 435
Avdrag i perioden:	23 662	172 069
Lånesaldo 31.12:	445 736	18 836 366
Saldo 5 år frem i tid:	308 515	17 931 921

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362155499	10	757 806	7 578 060
	18	625 462	11 258 316
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366306076	10	17 932	179 320
	18	14 801	266 418

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

Note 11 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 Borettsinnskudd	708 000	708 000
Sum	708 000	708 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 3 949 154,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 19 990 102,- pr. 31.12.

Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	462 509	561 227
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	367 251	117 867
Avdrag langsiktige lån	-195 731	-216 584
B. Årets endring disponible midler	171 520	-98 718
C. Disponible midler	634 029	462 509
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	788 518	660 953
Kortsiktig gjeld	-154 489	-198 444
Disponible midler	634 029	462 509

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Hals II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Hals II

Styreleder	Helge Lien (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Randi Knutli (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Bente Edvardsen Arctander (sign.)	27.02.2025

Til generalforsamlingen i Borettslaget Hals II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Hals II 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

Mo i Rana, 28. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Mads Bjørkly'.

Mads Andreassen Bjørkly
Statsautorisert revisor

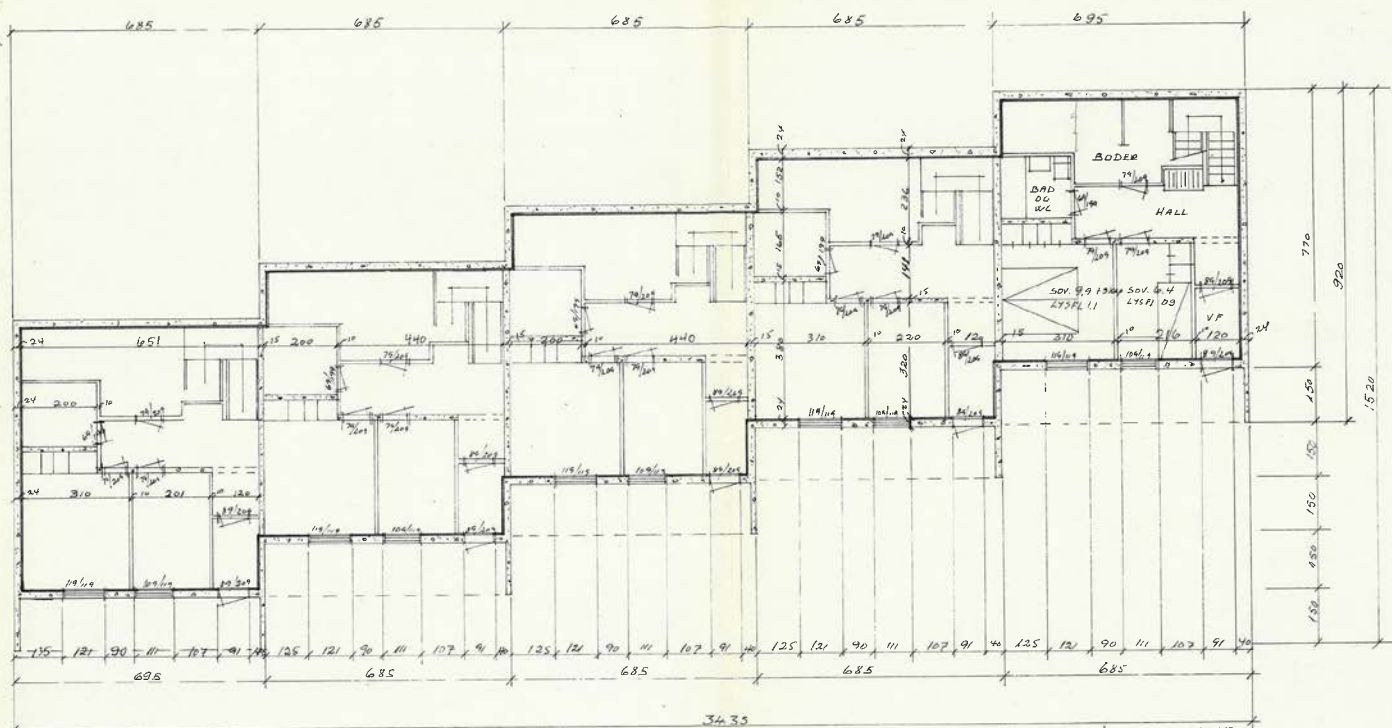
Mosjøen, den 25. juli 1975.
Vår ref. OP/LP

F E R D I G A T T E S T .
=====

Det bekrefets med dette at Mosjøen og omegn Boligbyggelag's
rekkehus m/ 5 stk. 3-roms leiligheter i sokkelutførelse på
Helligbergvegen 62-70, er ferdig og er ført opp i samsvar med
byggeforskriftene og godkjente tegninger.

Vogn-Henriksen
Vogn-Henriksen

G. Forsmo
G. Forsmo



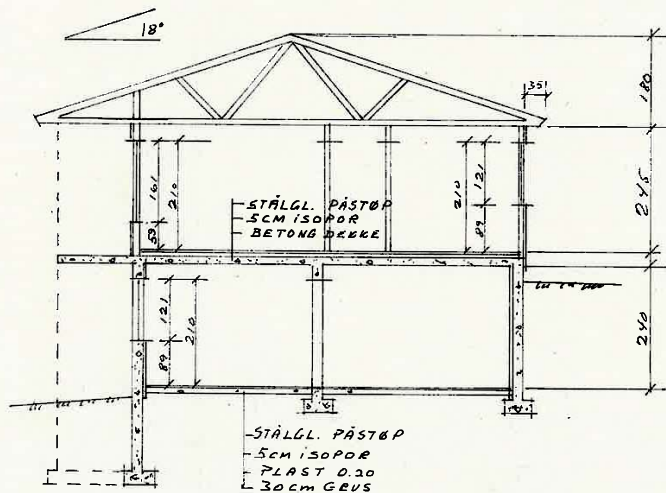
PLAN UNDERETASJE

VEFSN KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
Løp 411/74
Dato 5.11.74

Vefsn bygningsvesen
Sak nr. 108/74. 3.5.74

HUS nr. V-VI
REKKEHUS type B5 3-roms
Mosjøen og Omegn
Boligbyggelag A/L
HELLIGBERGVEIEN 62 - 80
MÅL 1:100.
Mosjøen 1/3-74.

h. Gromm. l. Gromm.



SNITT

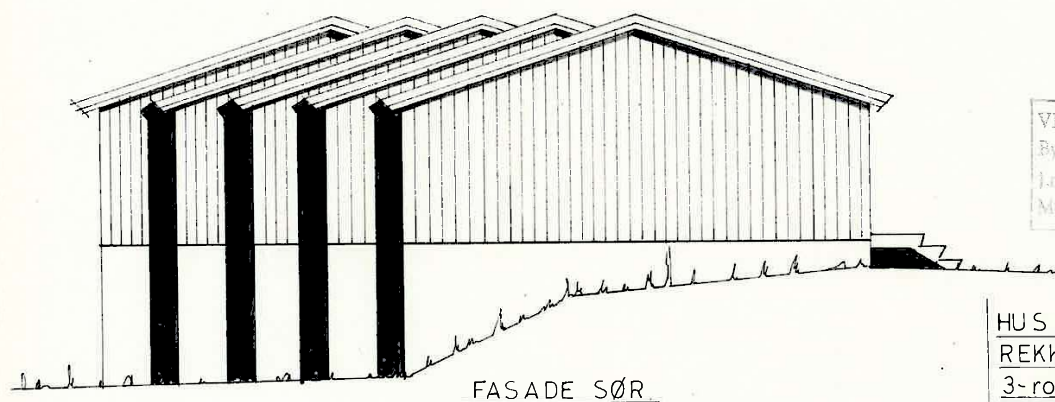
VEFSN KOMMUNE
Bygn.-regul.-og oppm. sjefen
J.nr. 411/74
Mott. 5.4.74

Vefsn bygningsråd

Sak nr. 108/74-3/5.74

HUS nr V og VI
REKKEHUS type B5
3-roms
Mosjøen og Omegn
Boligbyggelag A/L
HELLIGBERGVEIEN 62-80
MÅL 1:100
Mosjøen 1/3-74.

L. Larsen m. bueh.



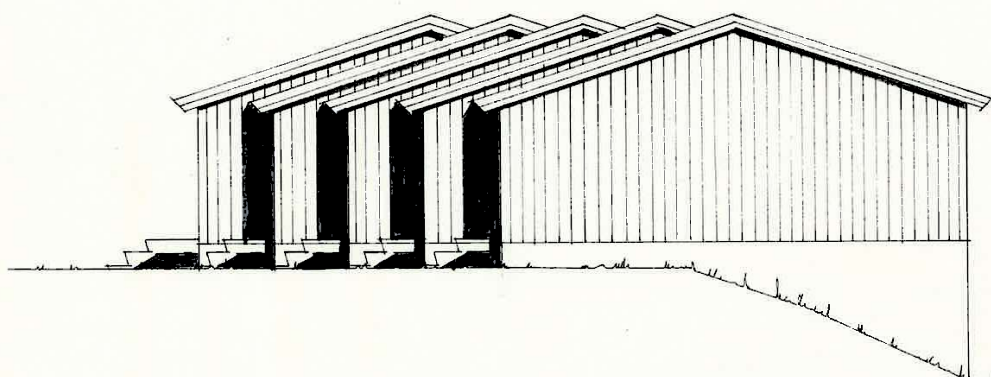
FASADE SØR

VEFSN KOMMUNE
Bygn.-regul.-og oppm.sjefen
J.nr. 411/74
Mott. 6.4.74

Vefsn bygningråd
Sak nr. 108/74-3/s. ff.

HUS nr. V
REKKEHUS type B5
3-roms
Mosjøen og Omegn
Bolinbyggelag A/L
HELLIGBERGVEIEN 62-70
MÅL 1:100
Mosjøen 1/3-74

L. Brandbeck



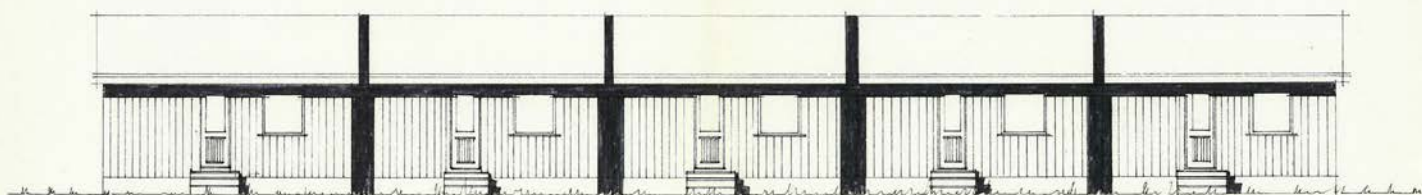
FASADE NORD

VEFSN KOMMUNE
Bygn.-regul.-og oppm. saksen
Jnr. 411/74
Mott 5.4.74

108/74-3/5.74

HUS nr. V.
REKKEHUS type B5
3-roms
Mosjøen og Omegn
Boligbyggelag A/L
HELLIGBERGVEIEN 62-70
MÅL 1:100
Mosjøen 1/3-74.

L. L. L. L.

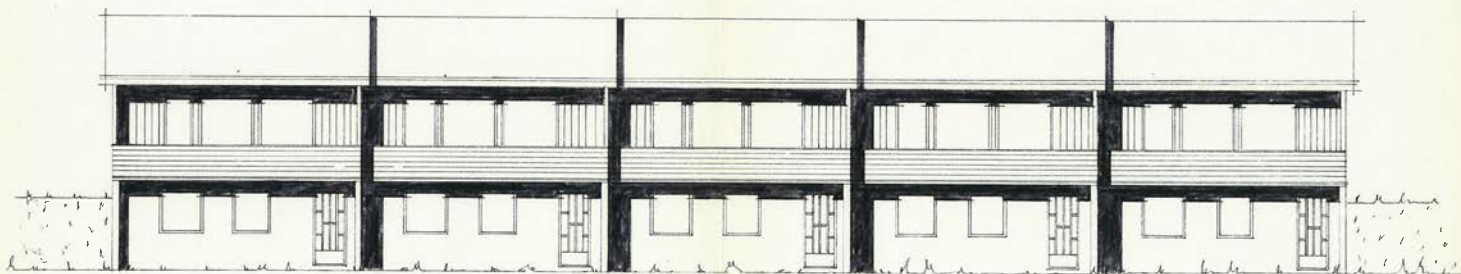


FASADE ØST

VEFSN KOMMUNE
Byggesaks- og oppmålingsavd.
Løp. 41174
Mott. 5.4.74

Vefsn bygningsråd
Sak nr. 10874-85.74

HUS nr.V
REKKEHUS type B5
3-roms.
Mosjøen og Omegn
Bolitbyggelag A/L
HELLIGBERGVEIEN 62-70
MÅL 1:100
Mosjøen 1/3-74.
L. Lindmark



FASADE VEST.

VEFSN KOMMUNE
Byggesak og oppmåling
Sak nr. 411/74
Målt 5.4.74

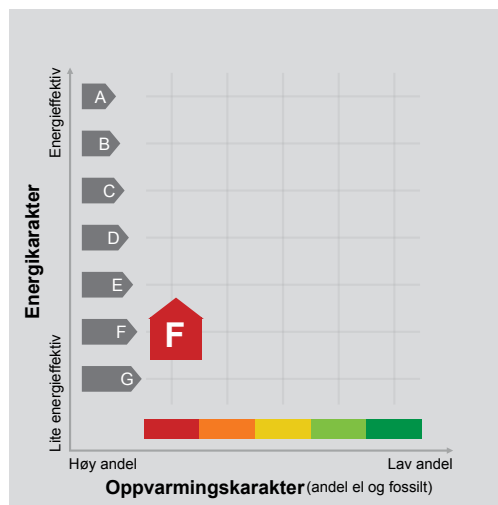
Vefsn bygningsråd
Sak nr. 108/74-35.74

HUS nr. V
REKKEHUS type B5
3-roms
Mosjøen og Omegn
Boligbyggelag A/L
HELLIGBERGVEIEN 62-70
MÅL 1:100
Mosjøen 1/3-74
L. Kvernhaug

ENERGIATTEST



Adresse	Helligbergvegen 68
Postnummer	8663
Sted	MOSJØEN
Kommunenavn	Vefsn
Gårdsnummer	105
Bruksnummer	348
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	187953138
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-193008
Dato	25.11.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

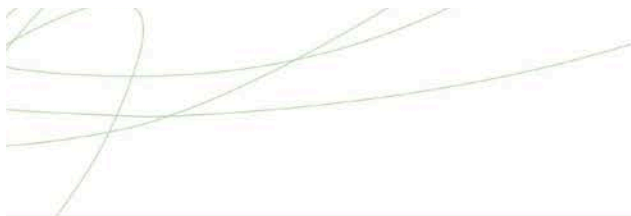
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Følg med på energibruken i boligen
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår 1975
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 101
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

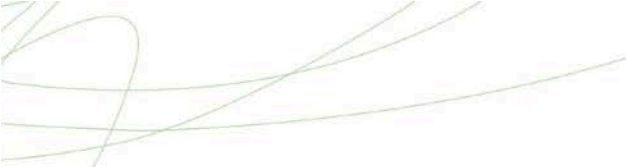
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: 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.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: 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 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Nabolagsprofil

Helligbergvegen 68 - Nabolaget Hals/Baustein - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Åsbyen Stopp 36 Linje 261	2 min	0.2 km
Mosjøen stasjon Linje F7	20 min	1.7 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad	12 min	

Skoler

Kulstad skole (1-7 kl.) 246 elever, 20 klasser	15 min	1.2 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 423 elever, 32 klasser	7 min	4.1 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	6 min	2.8 km
Mosjøen vgs. Kippermoen 350 elever	8 min	3.8 km

Ladepunkt for el-bil

LAD OPP - Esso Mosjøen (Halsøy)	9 min
St1 Lading Mosjøen	9 min

«Stilt og rolig, med gode
turmuligheter.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

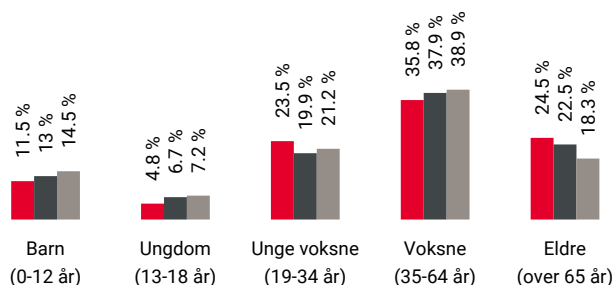
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hals/Baustein	611	338
Mosjøen	10 426	5 664
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kulstad barnehage (1-5 år) 52 barn	19 min	1.5 km
Dolstad barnehage (0-5 år) 43 barn	20 min	1.7 km
Regnbuen barnehage Mosjøen (0-5 år) 29 barn	7 min	3.3 km

Dagligvare

Coop Extra Halsøy Post i butikk	7 min	0.6 km
Spar Halsøy PostNord	8 min	0.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

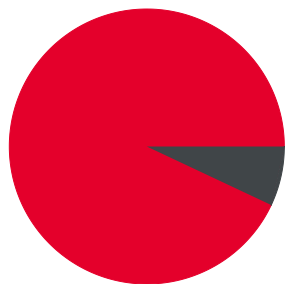
⚽ Kulstadleira femmerbane 8 min 🚶
Ballspill 0.7 km

⚽ Halsøy/Kulstadsjøleira kunstgressb... 9 min 🚶
Fotball 0.8 km

🚴 Helsehuset Treningssenter 6 min 🚗

🚴 Vefsn skole og treningssenter 6 min 🚗

Boligmasse



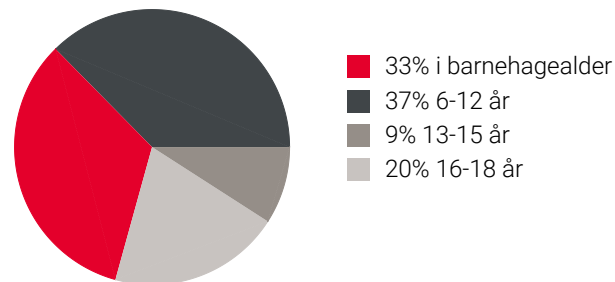
■ 93% enebolig
■ 7% annet

Varer/Tjenester

📦 Sjøsidene Senter 5 min 🚗

📦 Apotek 1 Halsøy 8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

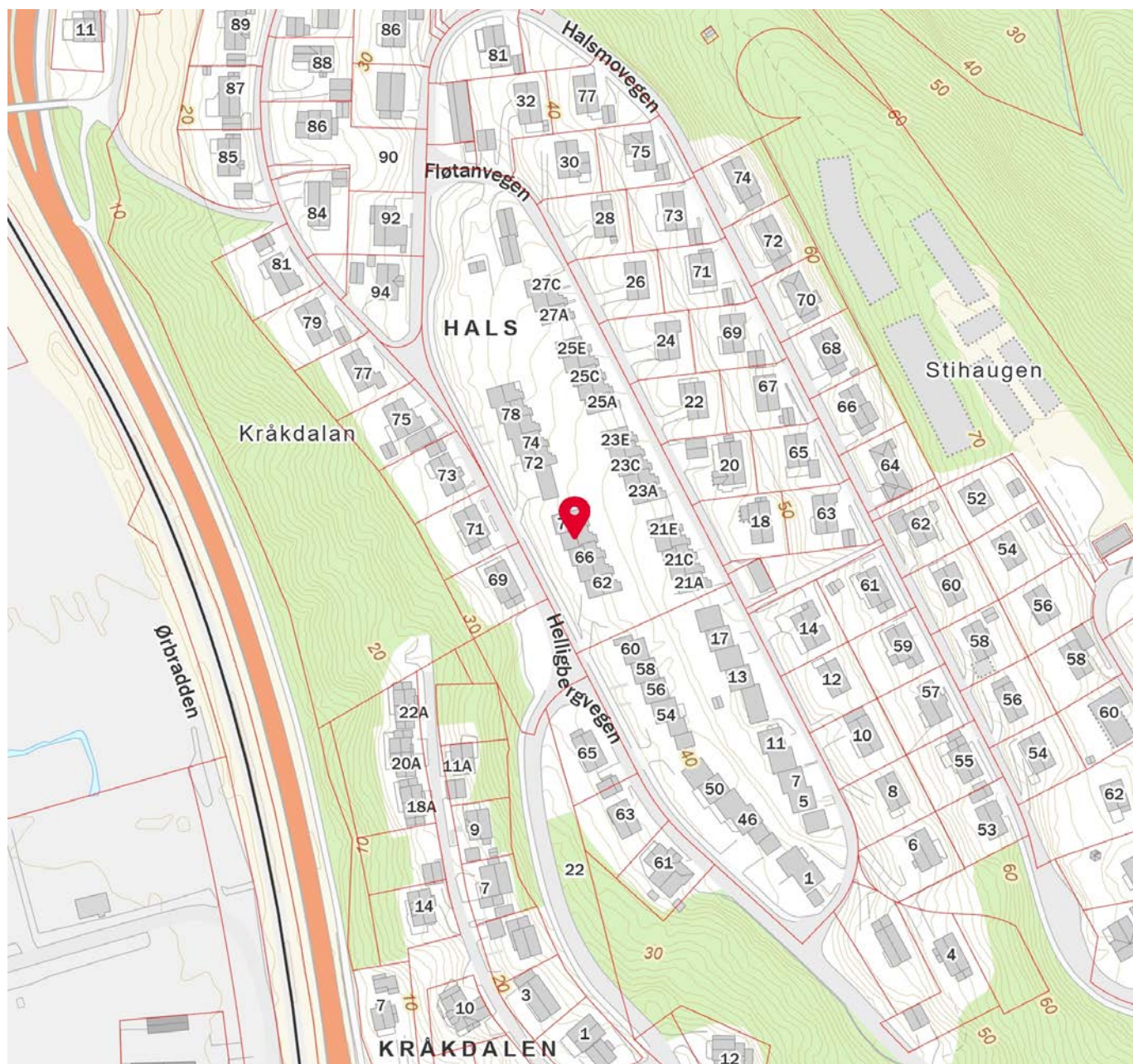
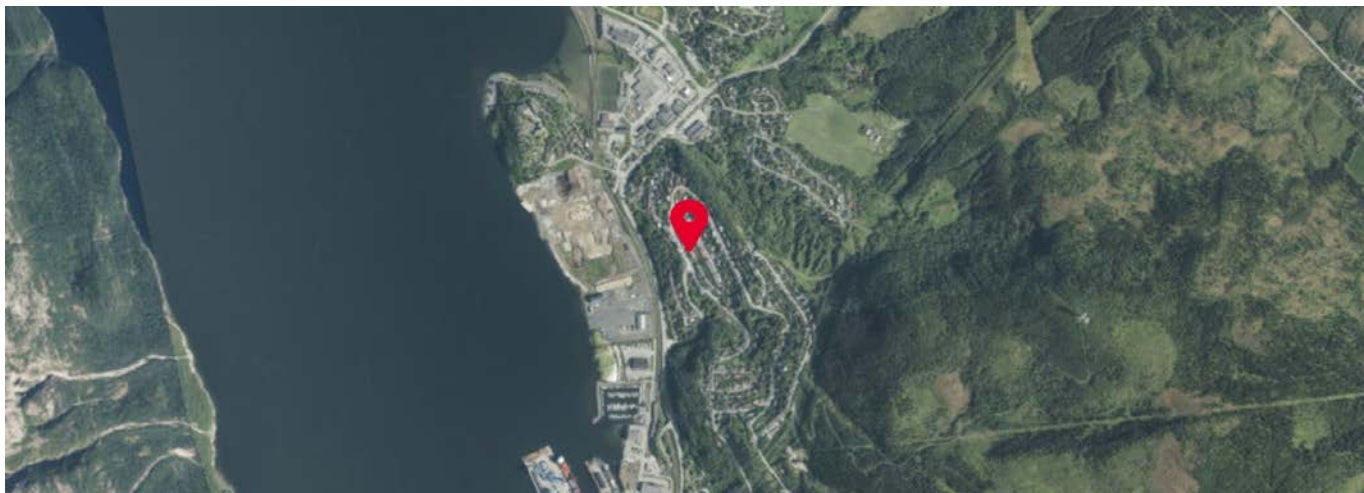


0% 47%

■ Hals/Baustein
■ Mosjøen
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Helligbergvegen 68
8663 MOSJØEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rita Aanes

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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