



aktiv.

Rådhusgata 23, 8657 MOSJØEN

**2-roms andelsleilighet i Mosjøen
sentrum | Balkong | Nærhet til
skoler og butikker | Rolig område**



Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder

Rita Aanes

Mobil 977 57 155

E-post rita.aanes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Helgeland

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 800 000,-
Fellesgjeld: Kr 618 709,-
Omkostn.: Kr 9 071,-
Total ink omk.: Kr 2 427 780,-
Felleskostn.: Kr 8 034,-
Selger: Tine Tøllefsen Reinfjell

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1951
BRA-i/BRA Total 61/81 kvm
Tomtstr.: 1002.9 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 103, bnr. 907
Andelsnr.: 6
Oppdragsnr.: 1801250102

2-roms andelsleilighet i Mosjøen sentrum | Balkong | Nærhet til skoler og butikker

Velkommen til Rådhusgata 23, Mosjøen! Denne 2-roms andelsleiligheten har en attraktiv beliggenhet i Mosjøen sentrum, med nærhet til både skoler og butikker. Leiligheten består av entré, bad, soverom, stue og kjøkken, samt flere boder. Den har en terrasse på 11 m² med adkomst fra stuen. Boligen har normal standard, men enkelte oppgraderinger må påregnes.

Med leiligheten medfølger det en fast parkeringsplass, med mulighet for motorvarmer etc.

Mosjøen sentrum er kjent for sitt gode naboskap og trygghet. Offentlig transport, skoler og dagligvarebutikker er lett tilgjengelig.

Perfekt for deg som ønsker en sentral beliggenhet med alt du trenger i gangavstand.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	30
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	59
Boligopplysninger	64
Innkalling til generalforsamling	66
Årsrapport Mosjøen Borettslag III 2024	69
Resultatregnskap 2024 og budsjett 2025	71
Protokoll	83
Vedtekter	87
Ferdigattest på restaurering 1987	94
Plantegninger	95
Fasadetegning	96
Reguleringskart	97
Reguleringsbestemmelser	98
Energiattest	102
Nabolagsprofil	108
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 61 m²

BRA - e: 20 m²

BRA totalt: 81 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 15 m² Bod 1, bod 2, bod 3

2. etasje

BRA-i: 61 m² Entré, bad, soverom, stue, kjøkken

3. etasje

BRA-e: 5 m² Bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

11 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Det foreligger ikke godkjente plantegninger fra oppføringstidspunktet for boligen. Det

finnes imidlertid godkjente tegninger fra 1994 i forbindelse med utvidelse av

balkonger. Disse tegningene viser en planløsning som samsvarer med dagens bruk.

Merk: Takstingeniøren har ikke hatt tilgang til hele byggesaken, men har kun vurdert eiendommen opp mot tilgjengelige, godkjente tegninger. Uten full innsikt i byggesaken er det ikke mulig å fastslå hva som faktisk ble søkt om og godkjent på det aktuelle tidspunktet. Det kan derfor forekomme opplysninger på tegningene som ikke nødvendigvis er godkjent av bygningsmyndighetene.

Kjøper overtar eiendommen med de konsekvenser og den risiko eventuelle ikke-godkjente tiltak kan medføre.

Ferdigattest:

- Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra oppføringsåret, det foreligger ferdigattest i forbindelse med restaurering i 1987.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1002.9 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass. Tomten er felles og disponeres av andelseiere i henhold til vedtekter.

Beliggenhet

Rådhusgata 23 ligger i Mosjøen sentrum, et område kjent for sin blanding av historiske og moderne bygninger. Byen er den eldste på Helgeland og har en rik historie med Sjøgata som et av de mest kjente områdene, hvor man finner Nord-Norges lengste rekke av trehus og brygger fra 1800-tallet.

Eiendommen har enkel adkomst via offentlig vei og er tilknyttet både offentlig vannverk og avløp. Området er regulert til boligformål, med nærhet til både småhusbebyggelse og blokkbebyggelse, samt diverse servicetilbud.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten, inkludert Mosjøen skole som ligger kun 1 minutt unna, og Kippermoen ungdomsskole som er 20 minutter unna. Det finnes også flere barnehager innen kort avstand, som Nyrud barnehage og Kippermoen friluftsbarnhage, begge omtrent 1 km unna.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med Coop Extra Mosjøen og Rema 1000 Nyrud innen 7 til 9 minutters gangavstand. For de som trenger apotek, ligger Apotek 1 Mosjøen kun 8 minutter unna.

Offentlig transport er godt dekket med Mosjøen stasjon 14 minutter unna, og Mosjøen lufthavn Kjærstad er en kort 7 minutters kjøretur. Det er også flere busslinjer som betjener området, inkludert linje 252 og 261.

Mosjøen sentrum er et trygt og vennlig nabolag, med lite gjennomgangstrafikk og en høy opplevd trygghetsscore. Det er også gode muligheter for sport og fritidsaktiviteter, med bl.a. Kippermoen idrettsanlegg ca. 1 km unna.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Nyrud barnehage (0-5 år) - 11 min gange

Kippermoen friluftsbarnhage (1-5 år) - 12 min gange

Regnbuen barnehage Mosjøen (0-5 år) - 12 min gange

Skoler

Mosjøen skole (1-7 kl.) - 1 min gange

Olderskog skole (1-7 kl.) - 5 min kjøring

Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) - 20 min gange

Sport og trening

Mosjøen skole - 2 min gange

Aktivitetshall, ballspill, basket

0.2 km

Søråkeren nærmiljøanlegg - 15 min gange

Ballspill

1.3 km

Vefsn skole og treningssenter - 5 min gange

Feel24 Mosjøen - 7 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Mosjøen skolekrets

Bygningssakkyndig

Motakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er fra 1951.

Bygningen er fundamentert med støpt betongsåle på grunn. Byggegrunn og drenering er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Grunnmurer og kjelleryttervegger er av betong og tresonitt.

Yttervegger er av bindingsverk/reisverk av tre, utvendig kledd med stående kledning. Veggkonstruksjonen er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Bygningen har en saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater. Takkonstruksjonen er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Taktekket, nedløp og beslag er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Etasjeskillet er av trebjelkelag.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass. Inngangsdøren til leiligheten er en kompakt laminert ytterdør med kikkehull, og terrassedøren er en malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt.

Eiendommen har en terrasse med malt stående rekkverk. Konstruksjonen er av tre, innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Pakningen på hovedinngangsdører tetter ikke tilfredsstillende.

Hovedinngangsdøren mangler brann og lydklassifisering.
Glasslisten på terrassedøren er løs.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Laminatgulvet har glipper og er montert uten tilstrekkelig fordeling av skjøter.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

· Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Innvendige dører

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

Dør til bad tar i karm ved åpning/lukking.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Pipevanger er ikke synlige.

- Våtrom - 2. etasje > Bad - Generell

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

Det er ingen tegn til bruk av membran på gulv, og det er ikke fuktsikre overflater på veggene i våtsoner.

Det er montert vindu i dusjsonen.

Det er utette rørgjennomføringer på våtrommet.

Gulvet har ikke tilfredsstillende fall mot sluk.

Det er fuktsvell i innredningen, og belegget rundt avløpet til servanten har sprekker.

Dusjdøren på dusjkabinettet er løs.

Rommet har ingen ventilasjon.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Ledere er stedvis synlige og enkelte kontakter/bryter har ufagmessig utførelse. Det er utette hull i sikringsskapet.

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

Eier har utført noe arbeid selv på det elektriske anlegget.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2025.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det er skrudd opp kontakter på terrassen for å ha varme i et Lazy spa og montert lys på veggen, av ufaglært. Alt dette vil bli tatt bort snarest.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Rana Totalservice

Beskrivelse: Boligbyggelag fikk nye terrasser sommeren 25

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 61 kvm: Entré, bad, soverom, stue og kjøkken

TBA 11 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjelleretasje:

BRA-e 15 kvm: 3 boder

Loftetasje:

BRA-e 5 kvm: Bod

Standard

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, laminerte slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Det er noe glipper mellom kitchenboard. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom felles luftekanal på pipe. Hvitevarer som kjøleskap, kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, stekovn og koketopp er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 2. etasje:

Våtrommet har fliser på gulv, malt panel på vegger og malte plater i himling. Gulvet har ikke tilfredsstillende fall mot sluk. Badet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og innredning med servant og ett-greps blandebatteri. Det er fuktsvell i innredningen, og belegget rundt avløpet til servanten har sprekker. Dusjdøren på dusjkabinettet er løs. Det er montert vindu i dusjsonen og det er utette rørgjennomføringer. Rommet har soilsluk og ingen ventilasjon. Det er ingen tegn til bruk av membran på gulv, og det er ikke fuktsikre overflater på veggene i våtsoner.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat. Laminatgulvet har glipper og er montert uten tilstrekkelig fordeling av skjøter.

Vegger: Malte plater og malt tapet.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger av kobber. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast og støpejern. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige avløpsledningene.
- Ventilasjon: Leiligheten har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i bod i kjeller. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanken.
- Elektrisk anlegg: El-skap med automatsikringer og måler er plassert i felles trappegang.
- Branntekniske forhold: Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsutstyr.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Hvitevarer som følger med i salget: Kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og koketopp.

Moderniseringer og påkostninger

2024:

- Våren 2024 hadde vi gjennomgang av det elektriske i fellesområdene, etter vedlikeholdsplanen.
- Etter gjennomgang skiftet elektrikere alle lys i fellesområder og det som ellers fremkom av rapporten.

- Rørfornyng ble gjennomført høsten 2024.
- Drenering; vi har tatt ut takrennene i Rådhusgata 25. Slik at regnvannet har gått ut, å ikke i bakken. Så ble det spylt og fjernet alle røtter i alle rør, unntatt et i 33 der de ikke kom til.
- I forbindelse med rørfornyng har det blitt ordnet og ryddet i kjellere.

2020:

- Rehabilitering, refinansiering

1994:

- Det finnes imidlertid godkjente tegninger fra 1994 i forbindelse med utvidelse av balkonger.

1987:

- Det er utstedt ferdigattest for restaurering av boligen.

TV/Internett/Bredbånd

Canal-Digital

Parkering

Det er parkering på biloppstillingsplass på borettslagets felles eiendom. Med leiligheten medfølger det en fast parkeringsplass, med mulighet for motorvarmer. Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene om spesifikke detaljer som elbil-lader eller garasje plass.

Solforhold

Gode solforhold.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP0000568632

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

Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Boligen på Rådhusgata 23 har energikarakter G, som indikerer at den er lite energieffektiv. Oppvarmingskarakteren viser en høy andel av elektrisitet, olje eller gass.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 800 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Totalt: kr 0,00

Formuesverdi primær

Kr 506 225

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 024 901

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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: 8 034 kr i måneden
- Avdrag: 356 kr i måneden
- Fellesutgift: 4 189 kr i måneden
- Renter: 2 989 kr i måneden
- Canal-Digital: 500 kr i måneden
- Endringsvarsel felleskostnader: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- Andre relevante opplysninger: Sikring mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS org.nr. 998102391 fra 01.01.2013.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 034

Andel Fellesgjeld

Kr 618 709

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

17.10.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 356

Rentekost. fellesgjeld

Kr 2 989

Andel fellesformue

Kr 330 043

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Mosjøen Borettslag 3

Organisasjonsnummer

954162400

Andelsnummer

6

Om borettslaget

Mosjøen Borettslag III består av 12 leiligheter og ligger i Vefsn kommune.

Forretningsfører er Helgeland Boligbyggelag. Selskapet har organisasjonsnummer 954 162 400.

Vedtatte saker:

- Generalforsamlingen 2024 vedtok rørfornyning, drenering og nye balkonger.
- Rørfornyning ble gjennomført høsten 2024.
- Etter undersøkelser er konklusjonen at drenering kan utsettes i 15-20 år.

Pågående saker:

- Styret har hatt oppe saker som vedrører det elektriske, reklamasjon, handlingsplan, hund/dyr i oppgang/hus, asfalt og kosting av asfalt, budsjett og årsregnskap.
- Planlagt aktivitet er vedtak om vannsjekk i borettslaget.
- Det er ute forespørsel om anbud på fornyelse av balkonger. NB! Balkongene ble oppført i 2025, maling av disse gjenstår.
- Planlagt aktivitet er permanent søppelhåndtering, som avhenger av Shmil.
- Planlagt aktivitet er kloakk til Rådhusgata 25 i forbindelse med kommunens graving i Rådhusgata, og ny asfalt ved Rådhusgata 25 og ved Håreks gate 33.
- Røystvegg mot sør på Rådhusgata 25 og Håreks gate 33 skal byttes kledning og etterisoleres. Anbud skal innhentes og jobb planlagt utført i 2026. Planen er at disse kostandene skal dekkes av lån som Borettslaget allerede har tatt opp.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 16368448315, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 17-10-2025: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 78

Saldo per 17-10-2025: kr 7995745

Andel av saldo: kr 618710

(siste termin 30-06-2064)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er innmeldt i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for sikring mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

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

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har 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

Budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024 ligger med i salgsoppgaven.

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 boligopplysningene er husdyrhold ikke tillatt. I vedtektenes punkt 4-1 (5) fremgår det at 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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og

med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Helgeland Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 103, bruksnummer 907 i Vefsn kommune. Andelsnr. 6 i Mosjøen Borettslag 3 med orgnr. 954162400

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger Ferdigattest for "restaurering av 3 tre 4-mannsboliger", datert 28.01.1987.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.01.1987.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Detaljregulering for Mosjøen skole (plan-ID 20161312).

Eiendommen er i planen regulert til boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse..
22.06.2016

Eiendommen berøres av sikringssone for friskt (H140). Planen inkluderer også en faresone for brann- og eksplosjonsfare (H350).

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

1 800 000 (Prisantydning)

618 709 (Andel av fellesgjeld)

2 418 709 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (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))

9 071 (Omkostninger totalt)

16 971 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 771 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 427 780 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 435 680 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 438 480 (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 9 071

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.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris vederlag kr. 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 250 Gebyr for betalingsutsettelse 4350-1000 rabatt

1 000 Kommunale opplysninger ca

12 900 Markedspakke 15900-3000 rabatt

5 500 Oppgjørsvederlag

2 750 Søk eiendomsregister, AML-gebyr og elektronisk signering

5 900 Tilretteleggingsgebyr 8900-3000 rabatt

1 500 Visninger per stk.

5 995 Eierskiftegebyr HELBO

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
3 990 Utlegg foto 15 bilder + plantegning
3 745 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
10 000 Utlegg takst/tilstandsrapport
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 57 365

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

03.11.2025



Stue



Fasade



Gang



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Bad



Soverom

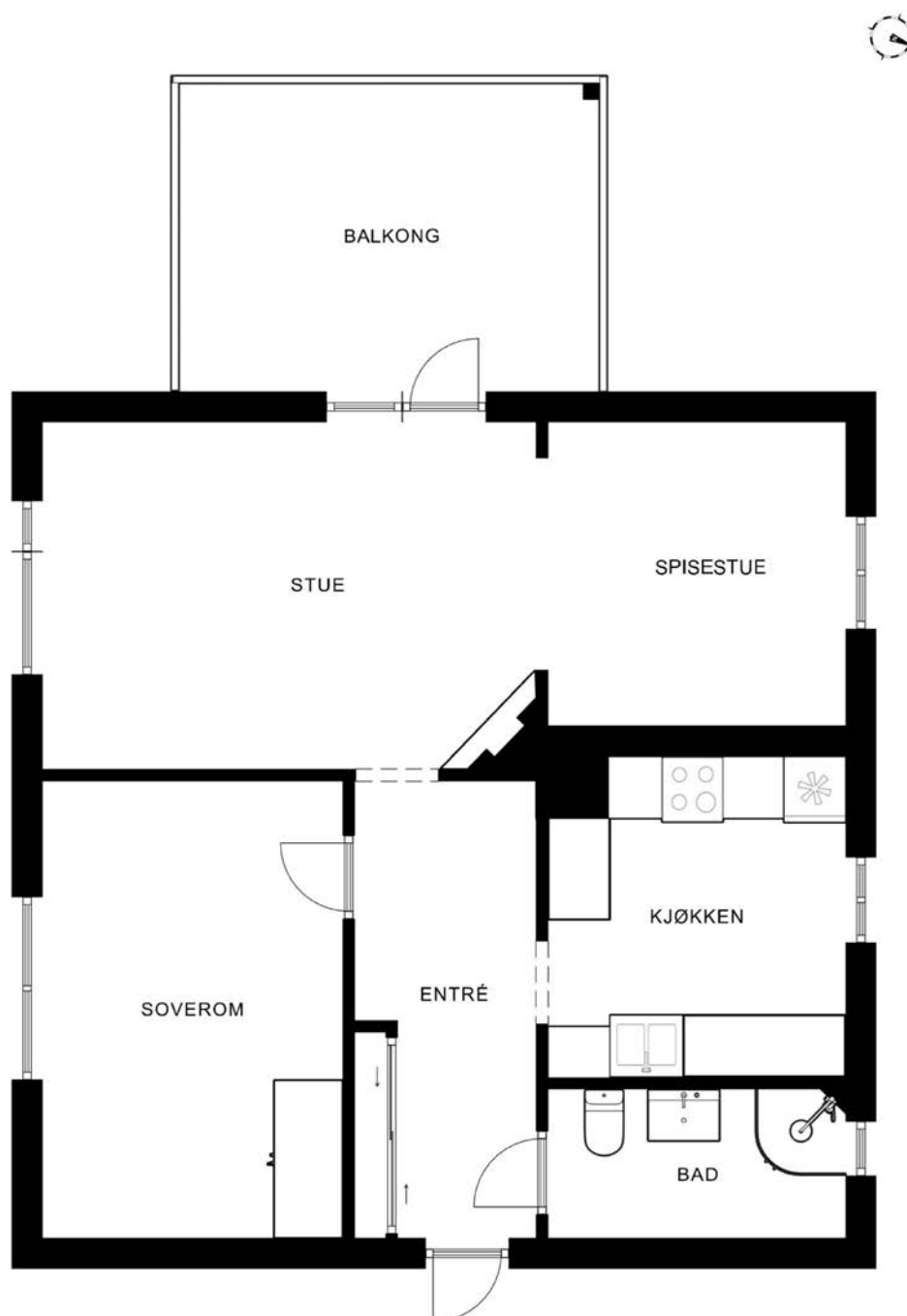


Terrassen ble oppført i 2025



Fasade

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

 2-roms andelsleilighet

 Rådhusgata 23, 8657 MOSJØEN

 VEFN kommune

 gnr. 103, bnr. 907

 Andelsnummer 6

Markedsverdi

1 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 23.10.2025

Rapportdato: 29.10.2025

Oppdragsnr.: 20914-4316

Referansenummer: TF3519

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Marius Høgås



MOTAKST



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.

Motakst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Marius Høgås

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

Medansvarlig

Sindre Jakobsen

Sindre Jakobsen
Uavhengig Takstingeniør
sindre@motakst.no
908 82 357



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	81 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	81 m ²
Totalpris	2 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

2-roms andelsleilighet

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

Det foreligger ikke godkjente plantegninger fra oppføringstidspunktet for boligen. Det finnes imidlertid godkjente tegninger fra 1994 i forbindelse med utvidelse av balkonger. Disse tegningene viser en planløsning som samsvarer med dagens bruk.

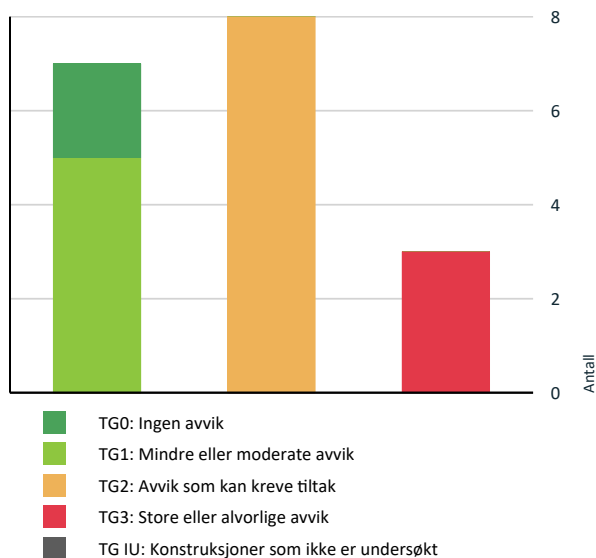
Merk: Takstingeniøren har ikke hatt tilgang til hele byggesaken, men har kun vurdert eiendommen opp mot tilgjengelige, godkjente tegninger. Uten full innsikt i byggesaken er det ikke mulig å fastslå hva som faktisk ble søkt om og godkjent på det aktuelle tidspunktet. Det kan derfor forekomme opplysninger på tegningene som ikke nødvendigvis er godkjent av bygningsmyndighetene. Kjøper overtar eiendommen med de konsekvenser og den risiko eventuelle ikke-godkjente tiltak kan medføre.

Ferdigattest:

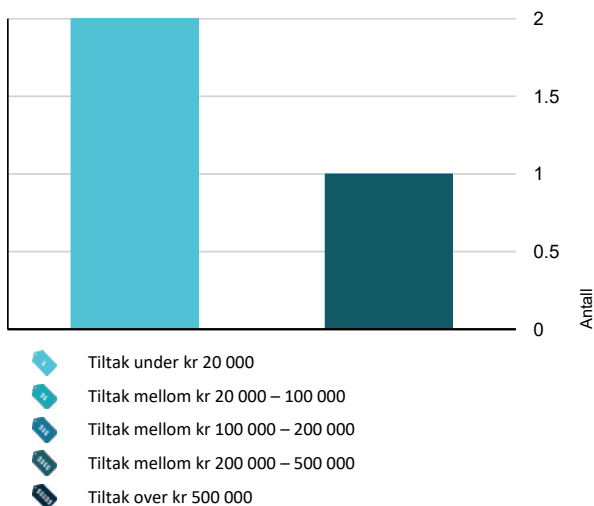
- Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra oppføringsåret, det foreligger ferdigattest i forbindelse med restaurering i 1987.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

2-roms andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

2-ROMS ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1951

Kommentar

Bygningen ble registrert tatt i bruk den 22.06.1951.

Anvendelse

Leiligheten var ved befaring bebodd av eier.

Standard

Leiligheten har normal standard, alder tatt i betraktning.

Vedlikehold

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

UTVENDIG

Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører

Inngangsdør til leilighet: Kompakt laminert ytterdør med kikkehull.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Pakningen på hovedinngangsdører tetter ikke tilfredsstillende.

Hovedinngangsdøren mangler brann og lydklassifisering.

Glasslisten på terrassedøren er løs.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Glasslisten på terrassedøren må festes for å hindre fuktinntrengning og skade på dørkonstruksjonen. Pakningen på hovedinngangsdøren bør utbedres for å sikre tilstrekkelig tetthet og forhindre trekk, noe som kan føre til varmetap og redusert bokomfort. Det bør vurderes å skifte ut hovedinngangsdøren til en dør med dokumentert brann- og lydklassifisering for å ivareta krav til sikkerhet og lydisolasjon. Manglende klassifisering medfører økt risiko ved brann og dårligere lydisolasjon mellom boenheter.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 11 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst via dør fra stuen.



Andre utvendige forhold

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

Eier opplyser om at borettslaget vil sette i gang med etterisolering og skifte av kledning innen kort tid.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene har laminat.

Veggene har malte plater og malt tapet.

Himlingene har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Laminatgulvet har glipper og er montert uten tilstrekkelig fordeling av skjøter.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjøtene i laminatgulvet bør tettes og gulvet bør legges om med korrekt fordeling av skjøter for å hindre fuktskader og oppsvelling ved vannsøl eller gulvvask. Manglende utbedring kan føre til redusert levetid på gulvet og økt risiko for skader på underliggende konstruksjon.



1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Målt avvik i leiligheten (entré):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 15 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 15 mm.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.

Type: Mursteinspipe.

Alder: Byggeår.

Leiligheten har ett fastmontert ildsted.

Type: Lukket vedovn.

Alder: Ukjent.

Sotluke montert i kjelleretasjen.

Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.

Takstingeniøren har ikke mottatt informasjon om siste feiing og tilsyn, ta kontakt med feiertjenesten for ytterligere informasjon.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Dør til bad tar i karm ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



Andre innvendige forhold

Det er noe røyklukt inne i leiligheten.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet har oppnådd mer enn sin teoretiske levetid, og renoveringer må derfor kunne påregnes.

Gulvet har fliser.

Veggene har malt panel.

Himlingen har malte plater.

Soilsluk og ukjent type tettesjikt.

Våtrommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og innredning med servant og ett-greps blandebatteri.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er ingen tegn til bruk av membran på gulv, og det er ikke fuktsikre overflater på veggene i våtsoner.

Det er montert vindu i dusjsonen.

Det er utette rørgjennomføringer på våtrommet.

Gulvet har ikke tilfredsstillende fall mot sluk.

Det er fuktsvell i innredningen, og belegget rundt avløpet til servanten har sprekker.

Dusjdøren på dusjkabinettet er løs.

Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende entré.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,8%.

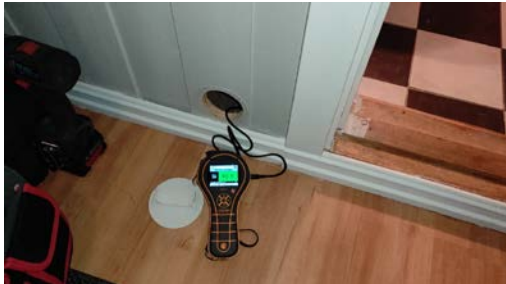
Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Fuktsøk:

Det ble og utført fuktsøk på gulvet i området rundt sluken, ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Det bemerkes at hulltakingen grunnet bygningsmessige årsaker er utført i ett område som normalt sett ikke vil være utsatt for bruksvann. Optimalt bør hulltakingen foretas i området bak eller under dusjsonen eller områder som regelmessig er utsatt for bruksvann.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøleskap, kjølfrysenskap oppvaskmaskin, stekovn og koketopp. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Mindre avvik:

- Det er noe glipper mellom kitchenboard.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom felles luftekanal på pipe.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger av kobber.

Tilstandsrapport

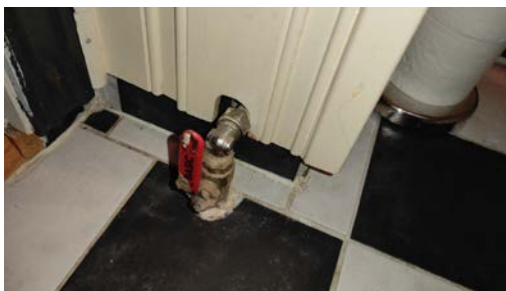
Vannledningene som ligger utenfor leilighetens grenser omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, og er derfor ikke inkludert i denne vurderingen. Tilstandsgrad (TG) er satt på grunnlag av den delen av anlegget som er synlig og tilgjengelig inne i leiligheten. Dersom rørene ikke er synlige, er vurderingen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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.

Avløpsrørene som ligger utenfor leilighetens grenser omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, og er derfor ikke vurdert i denne rapporten. Tilstandsgrad (TG) er satt med utgangspunkt i det som er synlig og tilgjengelig inne i leiligheten. Dersom rørene ikke er tilgjengelige for visuell inspeksjon, er vurderingen basert på rørenes alder og tilgjengelig dokumentasjon. Forhold vedrørende avløpssystemet utenfor boenheten må følges opp av borettslaget.

Vurdering av avvik:

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

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

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i bod i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer og måler plassert i felles trappegang.
El-skapet er felles med H0201.

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.

El-anlegget er fra forskjellige tidsperioder.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Nei Eier har utført arbeider på det elektriske anlegget selv.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Samsvarserklæringer er ikke fremvist.

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

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?

Ja

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

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 Ledere er stedvis synlige og enkelte kontakter/bryter har ufagmessig utførelse.

Det er utette hull i sikringsskapet.

Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget. Eier har utført noe arbeid selv på det elektriske anlegget.

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

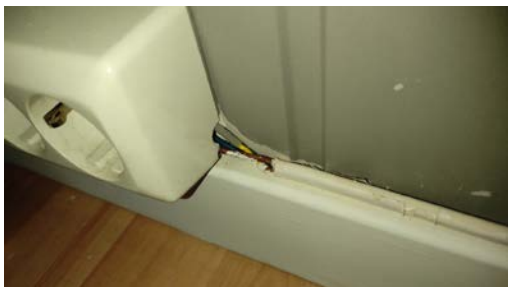
Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.

Generell kommentar

NB:

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Andre tomteforhold

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

81 m²/61 m²

2-roms andelsleilighet: Entré, Bad, Soverom, Stue, Kjøkken, 4 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 800 000

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 2 650 000

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	2 100 000
----------------------------------	------------------

Tillegg for andel fellesformue	+	330 043
--------------------------------	---	---------

Fradrag for andel felles gjeld	-	618 709
--------------------------------	---	---------

Konklusjon markedsverdi	1 800 000
--------------------------------	------------------

Markedsvurdering

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

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

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

Generell Informasjon:

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

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

Kilder:

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

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

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

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

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

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Rådhusgata 33 ,8657 MOSJØEN 59 m² 1957 1 sov	26-08-2024	1 800 000	1 800 000	510 174	2 310 174	46 203
2 Rådhusgata 29 ,8657 MOSJØEN 48 m² 1957 1 sov	02-06-2024	1 800 000	1 775 000	327 882	2 102 882	43 810
3 Rådhusgata 33 ,8657 MOSJØEN 49 m² 1957 1 sov	13-08-2025	1 850 000	1 600 000	508 216	2 108 216	43 025
4 Skavlanvegen 3 ,8657 MOSJØEN 50 m² 1959 1 sov	11-03-2025	1 990 000	1 990 000	151 012	2 141 012	42 820
5 Rådhusgata 23 ,8657 MOSJØEN 61 m² 1952 1 sov	11-03-2025	1 700 000	1 650 000	621 567	2 271 567	37 239
6 Rådhusgata 33 ,8657 MOSJØEN 63 m² 1957 2 sov	05-10-2025	1 990 000	1 800 000	579 723	2 379 723	36 611
7 Rådhusgata 27 ,8657 MOSJØEN 68 m² 1957 2 sov	30-01-2025	2 050 000	2 050 000	371 474	2 421 474	35 610
8 Rådhusgata 27 ,8657 MOSJØEN 67 m² 1957 2 sov	06-12-2023	2 000 000	1 900 000	377 001	2 277 001	33 985

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:	Kr.	96 408
Årlige innvendige vedlikeholdskostnader; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	7 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	103 500

Teknisk verdi bygninger

2-roms andelsleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 330 000
Sum teknisk verdi - 2-roms andelsleilighet	Kr.	2 350 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 350 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 650 000
--	------------	------------------

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

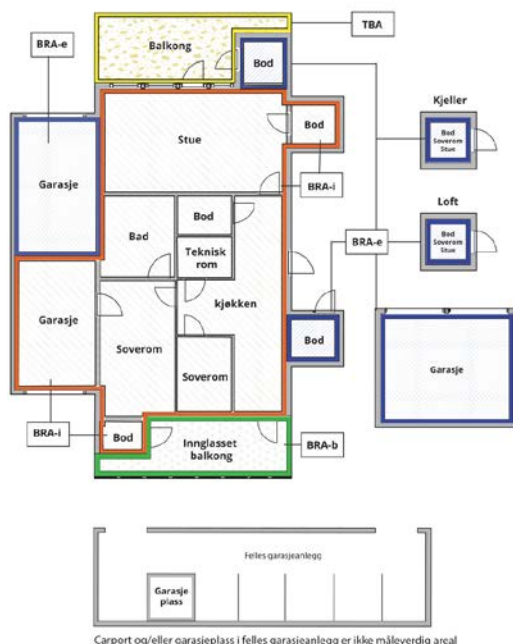
Hva er måleverdig areal?

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

2-roms andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	61			61	11
Kjelleretasje		15		15	
Loftetasje		5		5	
SUM	61	20			11
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, bad, soverom, stue, kjøkken		
Kjelleretasje		Bod 1, bod 2, bod 3	
Loftetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente plantegninger fra oppføringstidspunktet for boligen. Det finnes imidlertid godkjente tegninger fra 1994 i forbindelse med utvidelse av balkonger. Disse tegningene viser en planløsning som samsvarer med dagens bruk.

Merk: Takstingeniøren har ikke hatt tilgang til hele byggesaken, men har kun vurdert eiendommen opp mot tilgjengelige, godkjente tegninger. Uten full innsikt i byggesaken er det ikke mulig å fastslå hva som faktisk ble søkt om og godkjent på det aktuelle tidspunktet. Det kan derfor forekomme opplysninger på tegningene som ikke nødvendigvis er godkjent av bygningsmyndighetene.

Kjøper overtar eiendommen med de konsekvenser og den risiko eventuelle ikke-godkjente tiltak kan medføre.

Ferdigattest:

- Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra oppføringsåret, det foreligger ferdigattest i forbindelse med restaurering i 1987.

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 tak høyde?

☐ 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)
2-roms andelsleilighet	61	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2025	Marius Høgås	Takstingeniør
	Tine Tøllefsen Reinfjell	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	907		0	2350.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rådhusgata 23

Hjemmelshaver

Mosjøen Borettslag 3

Kommentar

Oppgitte tomteareal gjelder for hele borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/MOSJØEN BORETTSLAG 3	954162400	H0202	Helgeland BBL	Reinfjell Tine Tøllefsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
6	25	4 450	330 043 31.12.2024	618 709 17.10.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	300
Omløpsmidler:	4 387 871	Samlet innskuddskapital:	57 498
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 8 024 164
Disponible midler:	4 275 299	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	8 081 662

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen er regulert til boliger, boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse, boligbebyggelse/blokkbebyggelse, garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse, undervisning, energianlegg, gårdsplass, kjøreveg, fortau, gatetun, annen veggrunn,- tekniske anlegg, annen veggrunn - grøntareal, trase for jernbane, parkeringsplasser med bestemmelser, parkeringshus/-anlegg og park i detaljreguleringsplan for Mosjøen skole med plan-ID 20161312, datert 22.06.2016.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass.
Tomten er felles og disponeres av andelseiere i henhold til vedtekter.

Kommuneplan

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

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

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

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

Heftelser

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

Forkjøpsrett

Det er to måter å avklare forkjøpsrett på.

Forhåndsavklaring:

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

Fastprisavklaring:

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmur/kjelleryttervegger av betong og tresonitt.
Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre, utvendig kledd med stående kledning.
Saltak takkonstruksjon, utvendig teknet med profilerte stålplater.

Parkering

Det er parkering på biloppstillingsplass på borettslagets felles eiendom.
Med leiligheten medfølger det en fast parkeringsplass, med mulighet for motorvarmer etc.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	SP0000568632	Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.10.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Grunnkart	23.10.2025	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	23.10.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	23.10.2025	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	27.10.2025	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei
Ambita AS	27.10.2025	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	06.06.1994	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	28.01.1987	Det er utstedt ferdigattest for restaurering av boligen.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2025	

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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:** Byggsystemets 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/TF3519>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Helgeland	
Oppdragsnr.	
1801250102	

Selger 1 navn
Tine Tøllefsen Reinfell

Gateadresse	
Rådhusgata 23	

Poststed	Postnr
MOSJØEN	8657

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1801250102

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

Nei

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det er skrudd opp kontakter på terrassen for å ha varme i et Lazy spa og montert lys på veggen, av ufaglært. Alt dette vil bli tatt bort snarest.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Boligbyggelag fikk nye terrasser sommeren 25

Arbeid utført av

Rana Totalservice

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: 1801250102

Tilleggs kommentar

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: 1801250102

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tine Tøllefsen Reinfjell	4adc5a0fecbd2fd800a7a 71bd784148eaae6c0b6	28.10.2025 11:02:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1801250102

- 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: 17.10.25 Side 1 av 2

Mosjøen borettslag 3	V ³ r ref.:	304/6	Fjdselsdato eier:	13.03.1973
R ³ dhusgata 23	Type:	Borettslag tilknyttet		
8657 MOSJ d EN	Eiere:	Tine Reinfjell		
Organisasjonsnr: 954 162 400	Andelsnr:	6		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 8 034

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag	356
	Fellesutgift	4 189
	Renter	2 989
Tilleggsytelser:	Canal-Digital	500

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	618 709	Gjeld siste ³ rsoppg.:	619 446
Klient ajourf. l ³ n:	7 995 744,98	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	8 024 163

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 16368448315, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 17.10.2025: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 78

Saldo per 17.10.2025: 7 995 745

Andel av saldo: 618 710

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.06.2025 (siste termin 30.06.2064)

Flytende rente

Rjrfornying, drenering, balkonger

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Dagny Digre

Adresse: R³ dhusgata 25

Postnr/-sted: 8657 MOSJ d EN

Telefon: Mob.: 95195791

E-post: mosjoen.br13@helbo.no

6: Ligning - 2024

Annen formue:	330 043	Gjeld:	619 446	Andre inntekter:	12 001
		Utgifter:	28 862		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	25	Opprinnelig innskudd:	4 450
Andelsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	6

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1952

G³ rds/bruksnr: 103/907

Bygningstype: 4-mannsbolig

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 2353.5

9: Forsikring

Forsikret i: If S kadeforsikring Polisenr: SP0000568632

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	01.01.1953	Fjrste innflytting:	28.03.1952	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	2		

Boligopplysninger:

Dato utkjrt: 17.10.25 Side 2 av 2

Mosjen borettslag 3	V³ r ref.:	304/6	Fjdselsdato eier:	13.03.1973
R³ dhusgata 23	Type:	Borettslag tilknyttet		
8657 MOSJ d EN	Eiere:	Tine Reinfjell		
Organisasjonsnr:	954 162 400			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2
Livslp standard:	Nei	Kategori:	2-roms
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjpsrett		
	2 - Felles forkjpsrett		
	2 - Medlem i Helgeland BBL		
Fasiliteter:			

Innkalling til generalforsamling i Mosjøen Borettslag III

Det innkalles til ordinær generalforsamling mandag 10.03.2025 18:00 i Helgeland boligbyggelag, Mathias bruns gate 3

Til behandling foreligger følgende saker

1 Konstituering

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

2 Informasjon fra styret / årsrapport

3 Årsregnskap 2024 med revisors beretning

4 Innkomne saker

5 Valg i henhold til vedtekter

- 5.1 Styreleder 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)

6 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

25.02.2025

Mosjøen Borettslag III

Dagny Digre

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

Ingen innsendte saker

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styreleder for 2 år

På valg er: Dagny Digre

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg er: Kjetil Andre Jakobsen

5.3 Valgkomite for 1 år

På valg er: Ingjerd Bogfjelldal

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 HELBOs generalforsamling:

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden møtedato er ikke fastsatt til mandag 10.03.2025.

Følgende ble utbetalt til styret i 2024:

- Styreleder kr 30 000
- Styremedlem kr 1000 pr møte

Forslag til vedtak:

- Styreleder kr 30 000
- Styremedlem kr 1000 pr møte

Årsrapport Mosjøen Borettslag III 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Dagny Digre
Styremedlem, Bjørg Pettersen
Styremedlem, Tor Åge Tverå
Varamedlem, Ingjerd Bogfjelldal
Varamedlem, Kjetil Andre Jakobsen
Varamedlem, Ingrid Olsen

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

Etter Generalforsamlingen 2024 der det ble vedtatt; rørfornyning, drenering og nye balkonger har vi hatt 3 styremøter.

Vi har hatt oppe saker som vedrører det elektriske, reklamasjon, handlingsplanen vi har fått utarbeidet, rørfornyning, hund/ dyr i oppgang/ hus, asfalt og kosting av asfalt. Vi kommer ikke til å betale noen for å koste asfalten før vi får ny asfalt. Budsjett, årsregnskap. Vi har også diskutert dugnad, raking, kjøp av blomster, container, rot i kjellere.

Våren 2024 hadde vi gjennomgang av det elektriske i fellesområdene, etter vedlikeholdsplanen. Det ble gitt 3 pålegg til beboere om endring av deres private strøm i kjellere. To av disse er gjennomført, den tredje leiligheten ligger ute for salg. Etter gjennomgang skiftet elektrikere alle lys i fellesområder og det som ellers fremkom av rapporten. I den forbindelse har vi hatt en reklamasjonssak som ble utbedret i januar 2025.

August 2024 ble det oppdaget vannlekasje i kjeller Rådhusgata 25. Dette ble en forsikringssak.

Rørfornyning ble gjennomført høsten 2024. Det ble oppdaget en vannlekasje i Rådhusgata 23, dette ble en forsikringssak. I hele perioden rørfornyingen har pågått har vi fått hjelp av Helgeland Boligbyggerlag. Styreleder har hatt møte om fremdrift hver onsdag i perioden jobben har pågått. De andre styremedlemmene har også vært engasjert, uten at vi har hatt styremøter. Det kom frem at hadde vi utsatt denne jobben i et år, hadde det vært for sent å gjøre det slik det ble gjort. Så der var vi heldige.

Drenering; vi har tatt ut takrennene i Rådhusgata 25. Slik at regnvannet har gått ut, å ikke i bakken. Så ble det spylt og fjernet alle røtter i alle rør, unntatt et i 33 der de ikke kom til. De har gått ned med kamra å undersøkt. Konklusjonen vi har fått er at vi kan utsette drenering i 15-20 år.

I forbindelse med rørfornyning har det blitt ordnet og ryddet i kjellere.

Det er også hengt opp skilt i alle kjellere der beboere blir bedt om å rydde opp etter seg. Det har vært endel klager på rot i kjellere i borettslaget. Med skiltene håper styre at hver enkelt beboer skal rydde opp etter seg selv. Det er jo våre fellesområder.

Midlertidig flytting av søppeldunker til området utenfor Rådhusgata 25.

Planlagt aktivitet:

- Vedtak om vannskjekk i borettslaget.
- Vi har ute forespørsel om anbud på fornyelse av balkonger.
- Permanent søppelhåndtering, dette avhenger av Shmil.
- Kloakk, ny asfalt.

Lagets drift og økonomi

Mosjøen Borettslag III består av 12 leiligheter og ligger i Vefsn kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP0000568632.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 07.02.2025

For Styret i Mosjøen Borettslag III

Dagny Digre

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024 Mosjøen Borettslag III

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 084 967	872 569	952 000	1 242 000
Andre inntekter		1	-30	0	0
Sum inntekter		1 084 968	872 539	952 000	1 242 000
KOSTNADER					
Lønn vaktmester	1	0	1 000	0	1 000
Andre lønnskostnader	1	1 125	0	0	0
Personalkostnader	1	1 992	1 632	1 734	2 091
Styrehonorar	2	38 000	32 000	34 000	40 000
Revisjonshonorar	3	4 862	4 630	4 862	5 105
Forretningsførerhonorar		41 140	43 816	45 765	46 165
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		1 569	29 706	20 680	20 680
Kontingent boligbyggelag		4 800	0	0	0
Drift/vedlikehold	4	1 223 191	87 564	151 000	150 000
Kabel-tv/internett		69 936	67 793	69 000	69 000
Forsikringer	5	46 229	50 540	46 230	50 714
Kommunale avgifter		235 901	226 228	233 129	255 879
Fellesstrøm		31 824	27 972	35 000	35 000
Renhold, fellesareal		30 449	28 737	35 000	37 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		1 386	0	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		412	0	0	0
Telefon og porto		25	0	0	0
Andre driftskostnader	6	9 812	9 818	17 500	19 000
Sum kostnader		1 742 653	611 436	693 900	731 635
DRIFTSRESULTAT		-657 685	261 103	258 100	510 365
FINANSINNEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		155 459	25 761	5 000	25 000
Rentekostnader		373 868	171 026	206 736	463 865
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-218 409	-145 265	-201 736	-438 865
RESULTAT		-876 094	115 838	56 364	71 500
Overført til egenkapital		-876 094	115 838	0	0

Balanse 2024 Mosjøen Borettslag III orgnr: 954 162 400

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt		8 734	8 734
Bygninger		434 468	434 468
Sum varige driftsmidler	7	443 202	443 202
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		443 202	443 202
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodisering kostnader		50 711	47 293
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	8	4 337 160	697 741
Sum omløpsmidler		4 387 871	745 034
SUM EIENDELER		4 831 072	1 188 236

Balanse 2024 Mosjøen Borettslag III orgnr: 954 162 400

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		300	300
Opptjent egenkapital		-3 363 461	-2 487 368
Sum egenkapital	9	-3 363 161	-2 487 068
GJELD			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	10	8 024 164	3 555 937
Borettsinnskudd	11	57 498	57 498
Sum langsiktig gjeld		8 081 662	3 613 435
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	-4 284
Leverandørgjeld		109 941	49 236
Skyldig trekk og avgifter		6	3
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		125	0
Påløpte renter		2 499	16 914
Sum kortsiktig gjeld		112 572	61 869
Sum gjeld		8 194 234	3 675 304
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 831 072	1 188 236
Pantstillelser	12	8 081 662	3 613 435

Mosjøen Borettslag III

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Dagny Digre
Styreleder

Tor Åge Tverå
Styremedlem

Björg Pettersen
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 valgdgang.

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
5100 Lønn til ansatte	0	1 000
5120 Ekstrahjelp	1 000	0
5150 Opptjente feriepenger	125	0
5400 Arbeidsgiveravgift	1 986	1 632
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	6	0
Sum	3 117	2 632

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte. Det er utbetalt kr 1 000,- til en beboer i godtgjørelse for ansvar for robotgressklipper i 2024. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 38 000,- herav til styrets leder kr 30 000,-

Note 3 - Revisjon

	2024	2023
6700 Revisjon	4 862	4 630
Sum	4 862	4 630

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Drift/vedlikehold

	2024	2023
6600 Reparasjon og vedlikehold eiendom	0	40 908
6601 Drift/vedlikehold bygg	13 008	0
6602 Drift/vedlikehold VVS	38 130	0
6603 Drift/vedlikehold elektro	168 608	0
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	109 069	46 656
6642 Rørfornying	894 376	0
Sum	1 223 191	87 564

Drift/vedlikehold

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

Note 5 - Forsikringer

	2024	2023
7500 Forsikringspremier	46 229	50 540
Sum	46 229	50 540

Borettslagenes Sikringsordning

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6490 Containerleie/tømming	3 778	2 600
7720 Generalforsamling	1 064	0
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	4 971	2 598
7790 Andre kostnader/øreavrundinger	0	4 620
Sum	9 812	9 818

Note 7 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk. kost	Regnsk.verdi 01.01.	Tilg./avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12.	Ansk.år
Tomter	8 734	8 734			8 734	1952
Bygninger	434 468	434 468			434 468	1952
Sum varige driftsmidler	443 202	443 202			443 202	

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 37568	4 337 160	697 741
Sum	4 337 160	697 741

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

Note 9 - Egenkapital

	2024	2023
Andelskapital	300	300
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-2 487 368	-2 603 206
Årets resultat	-876 094	115 838
Sum egenkapital pr. 31.12.	-3 363 161	-2 487 068

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 12.

Note 10 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Rørfornyng, drenering, balkonger	Rehabilitering, refinansiering
Lånenummer:	16368448315	16361992990
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2020
Rentesats:	5.70 %	5.80 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2063	10.05.2024
Opprinnelig lånebeløp:	8 050 000	3 750 000
Lånesaldo 01.01:	0	3 555 937
Avdrag i perioden:	25 836	3 555 937
Opptak i perioden:	8 050 000	0
Lånesaldo 31.12:	8 024 164	0
Saldo 5 år frem i tid:	7 699 785	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368448315	6	716 452	4 298 712
	6	620 909	3 725 454

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

Note 11 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 Borettsinnskudd	57 498	57 498
Sum	57 498	57 498

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 443 202,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 8 081 662 ,- pr. 31.12.

Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	683 166	604 370
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-876 094	115 838
Avdrag langsiktige lån	-3 581 773	-37 043
Opptak av langsiktig gjeld	8 050 000	0
B. Årets endring disponible midler	3 592 133	78 795
C. Disponible midler	4 275 299	683 166
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	4 387 871	745 034
Kortsiktig gjeld	-112 572	-61 869
Disponible midler	4 275 299	683 166

Resultat og balanse med noter for Mosjøen Borettslag III.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Mosjøen Borettslag III

Styreleder	Dagny Digre (sign.)	22.02.2025
Styremedlem	Björg Pettersen (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Tor Åge Tverå (sign.)	21.02.2025

Til generalforsamlingen i Mosjøen Borettslag III

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Mosjøen Borettslag III 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>.

Mads Bjørkly

Mo i Rana, 24. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Mads Bjørkly
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Mosjøen Borettslag III mandag 10.03.2025 kl. 18:00 - Helgeland boligbyggelag, Mathias bruns gate 3.

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: Ingrid Olsen

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

Vedtak:

Av lagets andelseiere møtte 4. personer, av disse 4. med stemmerett. Det forelå 0. fullmakter.

Til sammen 4. stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

Vedtak:

Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Vedtak:

Årsregnskapet godkjennes.

4. Innkomne saker

Ingen inntømne saker

Vedtak:

Ingen inntømne saker

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styreleder for 2 år

På valg er: Dagny Digre

Vedtak:

Valgt Dagny Digre

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg er:

- Kjetil Andre Jakobsen
- Ingjerd Bogfjelldal
- Ingrid Olsen

Vedtak:

Valgt:

- Kjetil Andre Jakobsen
- Ingrid Olsen

5.3 Valgkomite for 1 år

Styret utnevner valgkomite

Vedtak:

Styret utnevner valgkomite

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 HELBOs generalforsamling:

- Dagny Digre
- Ingrid Olsen (vara)

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden møtedato er ikke fastsatt til mandag 10.03.2025.

Følgende ble utbetalt til styret i 2024:

- Styreleder kr 30 000
- Styremedlem kr 1000 pr møte

Vedtak:

- Styreleder kr 30 000
- Styremedlem kr 1000 pr møte

Protokoll for Mosjøen Borettslag III

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tone Lise Brubakk (sign.)	10.03.2025
Sekretær	Tone Lise Brubakk (sign.)	10.03.2025
Protokollvitne	Ingrid Olsen (sign.)	10.03.2025

Vedtekter

for **Mosjøen borettslag III** org nr 954 162 400

tilknyttet
Mosjøen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 10.11.1952 og sist endret
den 04.10.2001.
Sist vedtatt i generalforsamling den 11. mai 2004. Vedtektene trådte i kraft
fra 15.08.2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Mosjøen borettslag III 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Gnr. 103 bnr. 907

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. Juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parselnr		
"Horettslag 3" Hosjøen og Omegn BBL, Rådhusgt. 23-25 og Håreksgt. 33.				
Arbeids art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Eldre bygg	Restaurering av 2 etg. 4-mannsboliger.			
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Hosjøen og Omegn BBL,	C.H.Havigsgt. 29,		71277	
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Hosjøen og Omegn BBL,	C.H.Havigsgt. 29,		"	
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Byggm. Elmar Svendsen,	Rådhusgt. 11, Hosjøen		71283	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Restaurering av 3 - tre 4-mannsboliger er utført som følger:

1. Isolering.
2. Utvendig etterisolering.
3. Montering av nye vindu m/"Kappa Klar" energiglas, nye balkongdører og hoveddører.
4. Ny utvendig stående kledning.

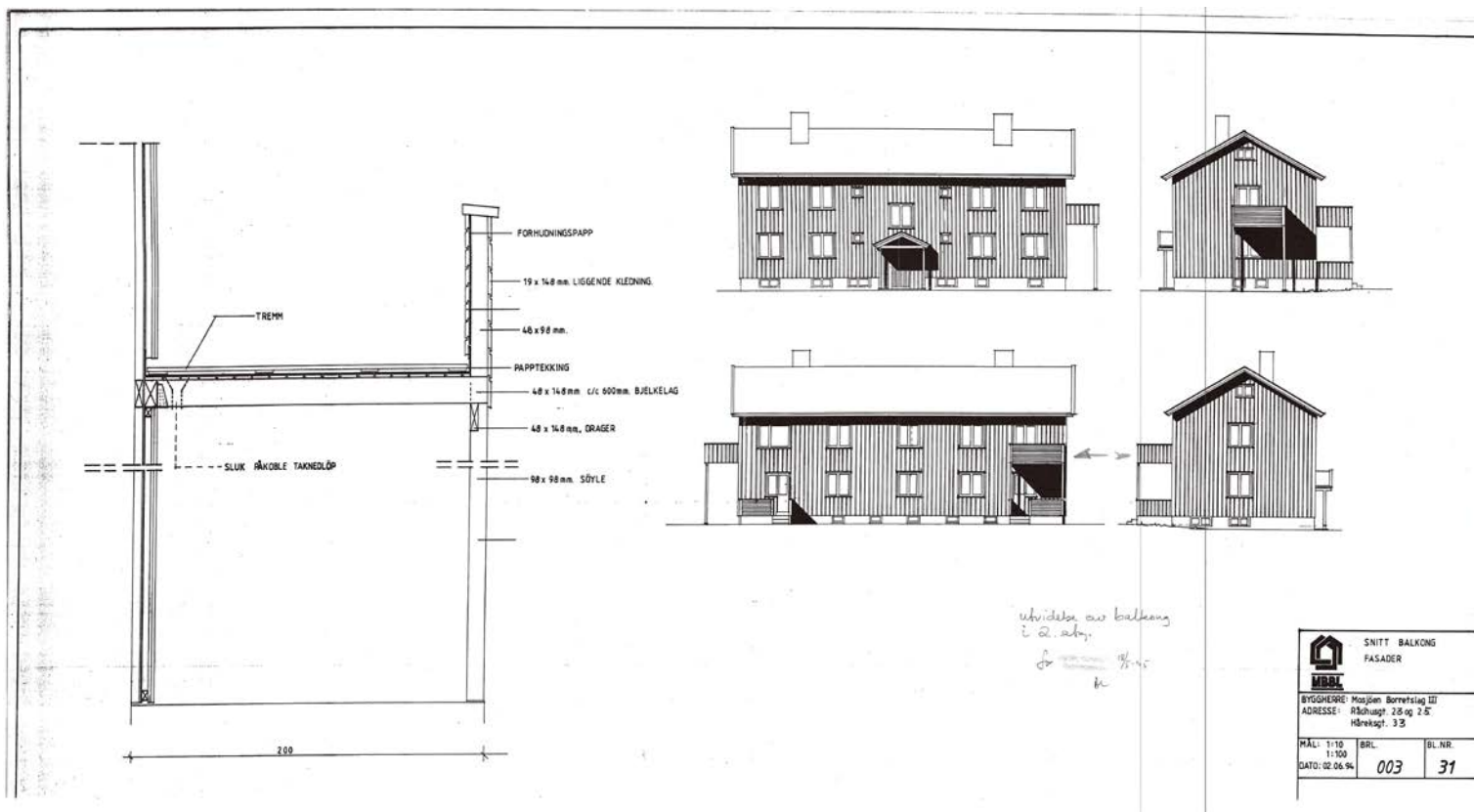
VEFSN KOMMUNE
for Bygnings- og reguleringsjefen

Sted og dato	Stempel
Hosjøen, den 23.01.1987	<i>G. Forsing</i> G. Forsing Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggesøymyndighet	☐
------------------------------------	-----------------------------------	---	--	--------------------------

Nr 2129 Forlag: Sam & Stenersen A/S, Oslo 10-81





VEFSN KOMMUNE

- et steg foran

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING FOR MOSJØEN SKOLE

Planident	20161312
Planbeskrivelse, dato	30.05.2016
Bestemmelser, dato	17.03.2016
Plankart, dato	31.05.2016
Arkivsaknr.	15/86
Plan vedtatt, dato	22.06.2016

§ 1 Generelt

1.1 Bestemmelsene gjelder innenfor plangrensen i reguleringsplan med tegningsnummer D42, datert 31.05.2016.

1.2 Formålet med planen er å rydde opp i trafikkmønsteret på det kommunale veinettet rundt Mosjøen skole og regulere inn tiltak for å gi barna tryggere skolevei. Planen skal også avklare parkering for beboere i området.

Området disponeres til følgende formål jf plan- og bygningsloven av 2008:

§12-5 NR.1	Bebyggelse og anlegg Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse Boligbebyggelse - blokkbebyggelse Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse Undervisning Energianlegg Gårdsplass	BFK BFB f_BG o_BU BE BGP
§12-5 NR.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur Kjøreveg Fortau Gatetun Annen veggrunn - tekniske anlegg Annen veggrunn - grøntareal Parkeringsplasser med bestemmelser Parkeringshus/-anlegg	o_SKV o_SF o_SGT o_SVT o_SVG o_SPP o_SPH
§12-5 NR.3	Grønnstruktur Park	o_GP
§12-6	Hensynsoner Faresone – Brann-/eksplosjonsfare Sikringsone - Frisikt	H350 H140

1.3 Prinsipper for universell utforming og tilgjengelighet for alle skal benyttes ved planlegging og prosjektering av offentlige og publikumsrettede bygg, tilrettelegging av uteområder og adkomst til transportmidler.

§2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Generelle bestemmelser

2.1.1 Garasjeanlegg kan tillates oppført etter søknad.

2.1.2 I områder for boligbebyggelse skal det være oppstillingsplass for minimum 1,0 bil pr boenhet på egen tomt, medregnet parkering på regulert gårdsplass. Inklusive felles parkeringsanlegg skal det være parkering for minimum 1,25 bil pr boenhet.

2.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse – BFK

Maksimal grad av utnyttelse 45 % BYA. Maksimal tillatt mønehøyde 9 m og gesimshøyde 6,5 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

2.3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse – BFB

Maksimal grad av utnyttelse 55 % BYA. Maksimal tillatt mønehøyde 16 m og gesimshøyde 12 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Nødvendige tekniske installasjoner på tak tillates bygget høyere.

2.4 Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse – f_BG

2.4.1 Felles garasjeanlegg med 20 plasser. Disse skal nyttes av beboere i planens bebyggelsesområder BFK og BFB.

2.4.2 Maksimal grad av utnyttelse 100 % BYA. Maksimal tillatt mønehøyde 4,5 m og gesimshøyde 3,0 m, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

2.5 Undervisning – o_BU

2.5.1 I området tillates bygninger nødvendig for drift av skoleområdet, herunder Vefsn kulturskole og svømmebasseng. Maksimal grad av utnyttelse 25 % BYA. Maksimal tillatt mønehøyde 15 m og gesimshøyde 11 m, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Nødvendige tekniske installasjoner på tak tillates bygget høyere.

2.5.2 Det skal via skoleområdet sikres adkomst med bil til nettstasjon BE1, samt adkomst til inngang for funksjonshemmede inne i skolegården.

2.5.3 Skolens lekeområder skal være tilgjengelig for allmennheten utenfor skoletid.

2.6 Energianlegg – BE

Områder for nettstasjoner. Det skal tas estetiske og arkitektoniske hensyn ved utforming av

bygningene. Maks utnyttelsesgrad 100 % BYA. Maksimal høyde er 4 m målt ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

2.7 Gårdsplass – BGP

2.7.1 Private gårdsplasser. Oppstilling av kjøretøy tillates der dette ikke er til ulempe for ferdsel på gårdsplassene. Maks BYA 100 %, oppføring av bygninger tillates ikke.

2.7.2 Avkjøring til kjøreveg utformes etter gjeldende normer fra Vefsn kommune og Statens vegvesen.

§3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Kjøreveg – o_SKV

Offentlig kommunal veg. I østgående regning i Håreks gate avsettes areal til «kyss og kjørløp» for kortidsparkering i forbindelse med avsetting av personer.

3.2 Fortau – o_SF

Fortau langs kommunal offentlig veg. Det skal vest for o_SPH sikred adkomst med bil over fortauet til inngang for bevegelseshemmede inne i skoleområde o_BU.

3.3 Gatetun – o_GT

Offentlig flerbruksareal for gang- og sykkelveg og kjøreveg til eiendommer og garasjer, samt utkjøring fra parkering i Jernbanegata.

3.4 Annen veggrunn - tekniske anlegg – o_SVT

Teknisk veggrunn i tilknytning kommunal offentlig veg.

3.5 Annen veggrunn – grøntareal – o_SVG

Grøntareal i tilknytning kommunal veg. Vegetasjon skal ikke være til hinder for sikt langs tilstøtende veger.

3.6 Parkeringsplasser med bestemmelser – SPP

3.6.1 SPP1 er parkering for ansatte på skoleområdet. Parkeringen kan gjennom skilting nyttes som offentlig parkering.

3.6.2 SPP2 er parkering for ansatte og besøkende på skoleområdet.

3.7 Parkeringshus/-anlegg – o_SPH

Parkeringsanlegg for sykler under tak. Høyde og arkitektonisk utforming tilpasses bruken og strøkets karakter. Maks utnyttelsesgrad 100 % BYA. Maksimal høyde er 4 m målt ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

§4 Grønnstruktur

4.1 Park – o_GP

Offentlige parkområder. Nærmere bestemmelser styres av egen plan for Vefsn kommunes grøntstrukturer.

§5 Hensynsoner

5.1 Faresone – Brann-/eksplosjonsfare H350

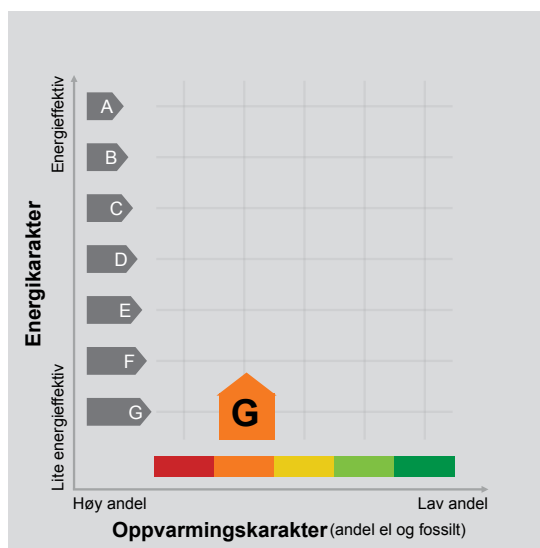
Faresone trafostasjon.

5.2 Sikringssone – frisikt H140

Innenfor frisiktarealer tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veger/gatetuns nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå. Enkeltstående trær tillates der dette er naturlig del av strøkets karakter. For større trær bør kronehøyden trimmes til minimum 2,7 m over vegplan på tilstøtende veger.

ENERGIATTEST

Adresse	Rådhusgata 23
Postnummer	8657
Sted	MOSJØEN
Kommunenavn	Vefsn
Gårdsnummer	103
Bruksnummer	907
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	187941067
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2024-43202
Dato	25.10.2024
Innmeldt av	STIAN ØYAS PEDERSEN



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

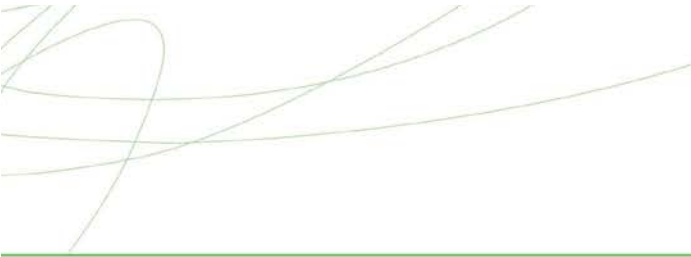
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.energimerking.no.

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)

- Luft kort og effektivt

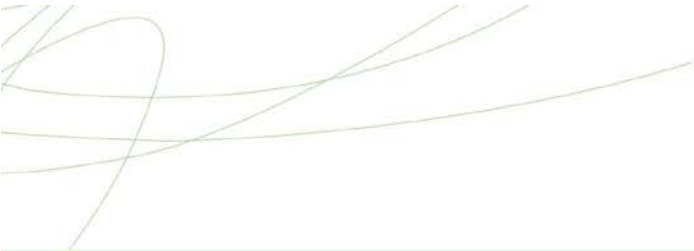
- Spar strøm på kjøkkenet

- Redusér innetemperaturen

- Randsoneisolering av etasjeskillere

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

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



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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	1951
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	61
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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: 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 2: 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: 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 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 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: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak**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 vindsperra nederst på utsiden av veggen.

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: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs**Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 20: 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 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på sanitæranlegg**Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Nabolagsprofil

Rådhusgata 23 - Nabolaget Mosjøen sentrum - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Mosjøen skole Linje 252, 261	2 min 0.1 km
Mosjøen stasjon Linje F7	14 min 1.2 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad	7 min

Skoler

Mosjøen skole (1-7 kl.) 300 elever, 23 klasser	1 min 0.1 km
Olderskog skole (1-7 kl.) 310 elever, 23 klasser	5 min 2.1 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 423 elever, 32 klasser	20 min 1.7 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	7 min 0.6 km
Mosjøen vgs. Kippermoen 350 elever	16 min 1.4 km

Ladepunkt for el-bil

Mosjøen Supercharger	7 min
Recharge Mosjøen	7 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

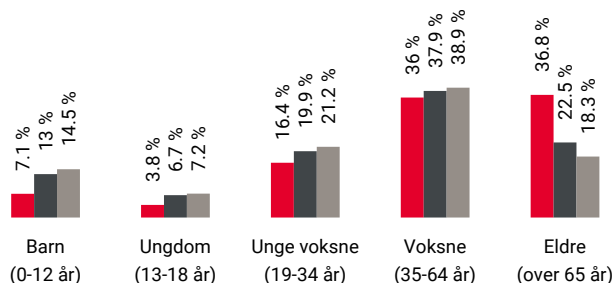
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Nyrud barnehage (0-5 år) 27 barn	11 min 1 km
Kippermoen friluftsbarnhage (1-5 år) 40 barn	12 min 1 km
Regnbuen barnehage Mosjøen (0-5 år) 29 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Coop Extra Mosjøen Søndagsåpent	7 min 0.6 km
Rema 1000 Nyrud PostNord	9 min 0.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Gateparkering

Lett 83/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100



Støynivået

Lite støynivå 75/100

Sport

⚽ Mosjøen skole	2 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, basket	0.2 km	
⚽ Søråkeren nærmiljøanlegg	15 min	🚶
Ballspill	1.3 km	
🚴 Vefsn skole og treningssenter	5 min	🚶
🚴 Feel24 Mosjøen	7 min	🚶

Boligmasse



27% enebolig
17% rekkehus
27% blokk
29% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Sjøsidan Senter

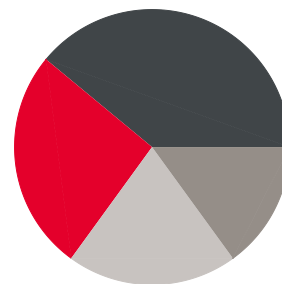
10 min 🚶



Apotek 1 Mosjøen

8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
39% 6-12 år
15% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



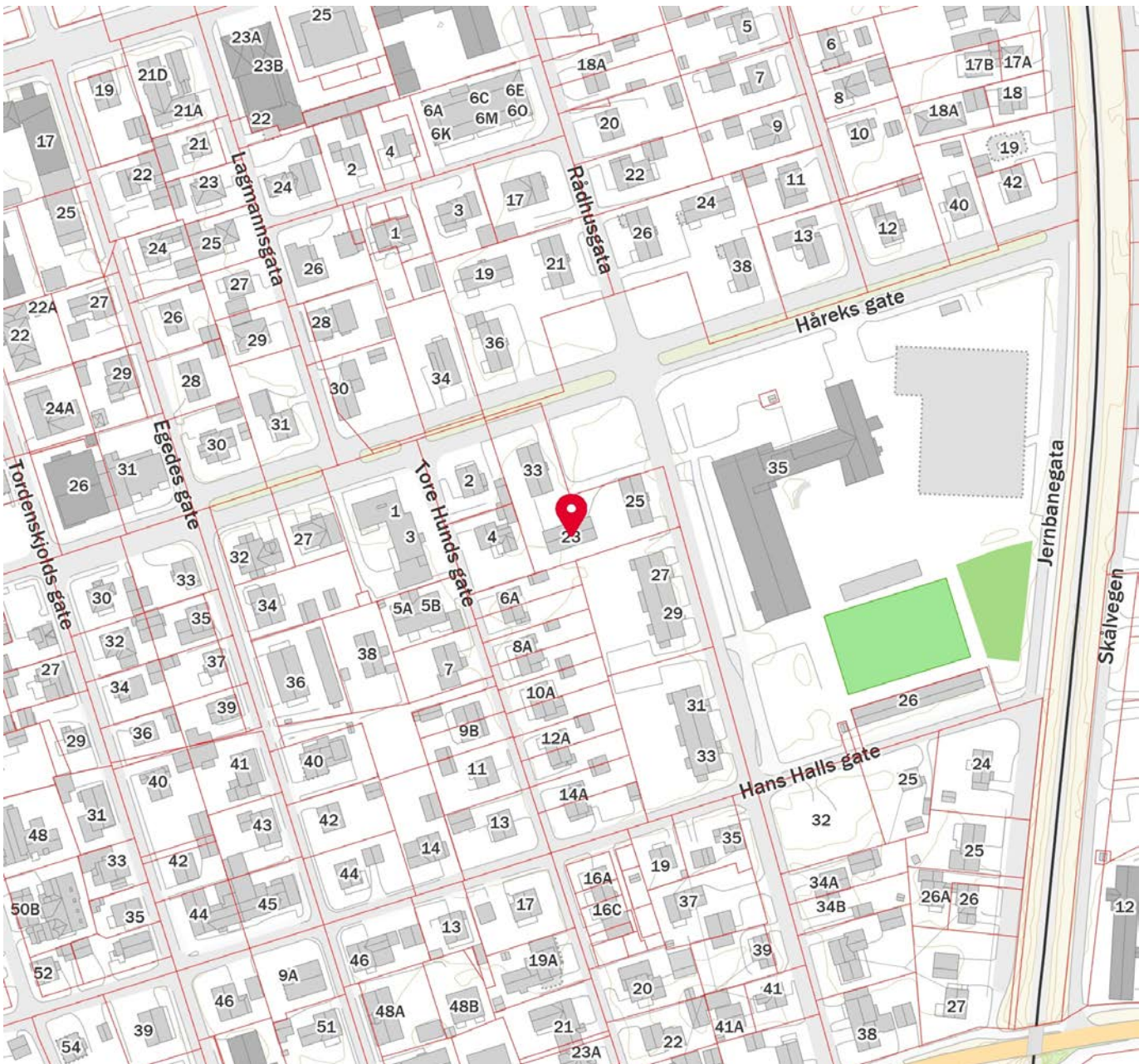
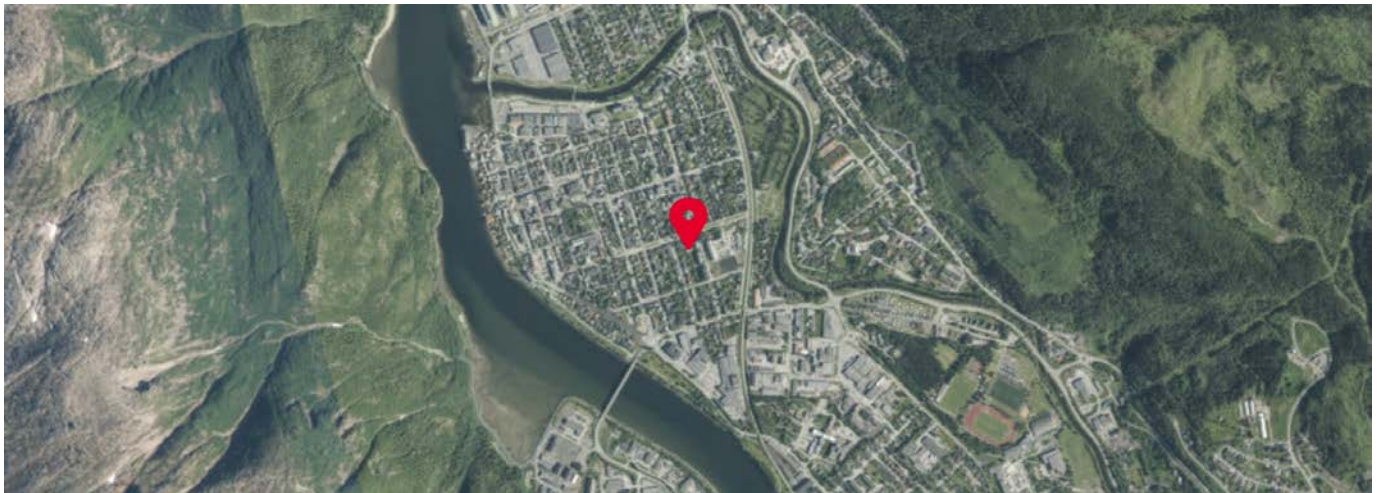
0%

62%

Mosjøen sentrum
Mosjøen
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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: Rådhusgata 23
8657 MOSJØEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rita Aanes

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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