

**aktiv.**



Skjervengan 25B, 8657 MOSJØEN

**Praktisk og koselig 3-roms  
selveierleilighet i 1.etg. Egen  
garasje - Solrikt og 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

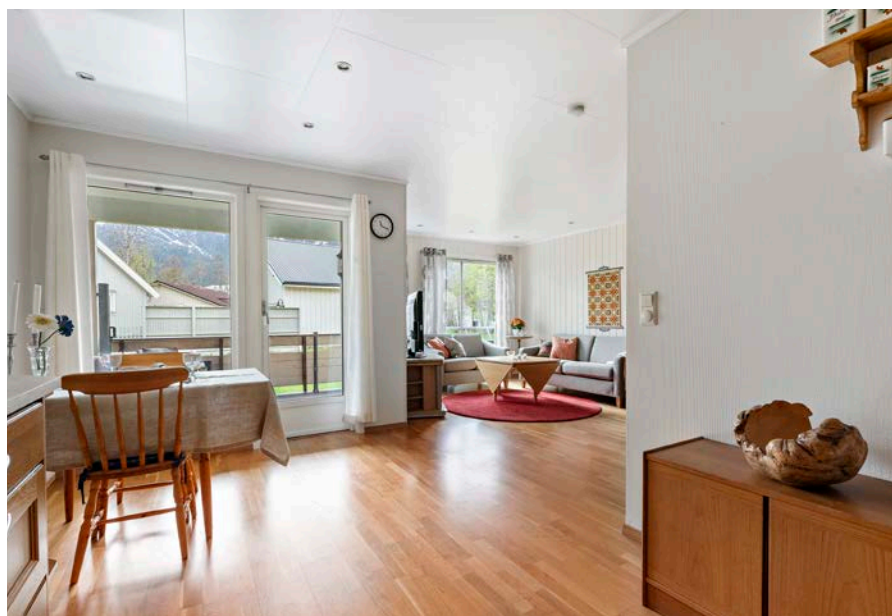
**Prisant.:** Kr 3 350 000,-  
**Omkostn.:** Kr 84 840,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 434 840,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 892,-  
**Selger:** Anne Lene Johannessen  
Ludvig Peter Johannessen  
Jørgen Jøssang Vigdal

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2006  
**BRA-i/BRA Total** 77/95 kvm  
**Tomtstr.:** 2116.8 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 104, bnr. 451  
**Snr.** 2  
**Oppdragsnr.:** 1801260027

# Praktisk og koselig 3-roms selveierleilighet i 1.etg. Egen garasje - Solrikt og rolig område

Velkommen til denne 3-roms leiligheten i Skjervengan, Mosjøen! Beliggende i et rolig og familievennlig område, har du kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg med fotballbaner, svømmehall, frisbeegolf, idrettshall og dagligvarebutikker. Offentlig transport er lett tilgjengelig, og nærområdet byr på flotte turmuligheter og et trygt naboskap.

Leiligheten ligger i første etasje og har et bruksareal på 77 m<sup>2</sup>. Bygget i 2006, fremstår boligen med normal standard, men enkelte oppgraderinger kan være aktuelle. Planløsningen inkluderer gang, stue/kjøkken, to soverom, bad/vaskerom, toalettrom og kott. Fra stuen er det utgang til en terrasse på 10 m<sup>2</sup>. Garasjeplass følger med, og felles utearealer er godt vedlikeholdt.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	38
Egenerklæring .....	63
Vedtekter for sameiet .....	65
Totalinnkalling årsmøte 2026 .....	75
Årsregnskap 2025 m.m. ....	81
Signert protokoll .....	91
Fordeling av fellesutgifter 2025 .....	94
Seksjonering .....	96
Ferdigattest for nybygg - rekkehus .....	103
Tegninger boligbygging .....	104
Tillatelse nybygg - garasje i rekke .....	109
Tegning av garasje i rekke .....	112
Matrikkelbrev .....	113
Planstatus .....	118
Reguleringsplan .....	119
Plankart .....	120
Registrert info om fyringsanlegg .....	121
Energiattest .....	122
Nabolagsprofil .....	127
Budskjema .....	136

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 77 kvm

BRA - e: 18 kvm

BRA totalt: 95 kvm

TBA: 10 kvm

### Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 77 kvm Gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, toalettrom, kott, stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 kvm

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 kvm Garasje

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2116.8 kvm

### Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet som felles sameietomt med adkomst, parkering og øvrige utearealer. Det er ikke foretatt særskilt kontroll av grunnforhold, eiendomsgrenser eller tekniske anlegg i grunnen.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Skjervengan i Mosjøen, Vefsn kommune, som er et etablert boligområde med nærhet til Mosjøen sentrum og lokale servicetilbud. Området er godt

tilrettelagt med offentlig transport, inkludert bussholdeplass ved Skjervengan (linje 253) kun 2 minutters gange unna og Mosjøen stasjon 17 minutter unna med bil. Mosjøen lufthavn Kjærstad er tilgjengelig på 10 minutter med bil.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten, inkludert Mosjøen skole (1-7 kl.) 13 minutters gange unna, Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 14 minutter unna, og Mosjøen videregående skole 19 minutter unna. Det finnes også barnehager i området, som Regnbuen barnehage Mosjøen (2 minutters gange) og Askeladden barnehage (3 minutters gange).

Dagligvarebutikker som Rema 1000 og Kiwi Nyrud er tilgjengelige innen 8-9 minutters kjøring, og det er også kort avstand til sportsanlegg og treningssentre, som Søråkeren nærmiljøanlegg (3 minutters gange) og Feel24 Mosjøen (12 minutter unna).

Området er kjent for sin ro og trygghet, med gode turmuligheter i skog og mark, og det er vurdert som svært familievenlig med høy kvalitet på skoler og barnehager.

#### **Adkomst**

Offenlig vei.

#### **Bebyggelsen**

Boligblokken består av 10 leiligheter.

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

Regnbuen barnehage Mosjøen (1-5 år) 2 min å gå - 0.2 km  
Askeladden barnehage (1-5 år) 3 min å gå - 0.3 km  
Skjervengan barnehage (1-5 år) 4 min å gå - 0.3 km

Mosjøen skole (1-7 kl.) 13 min å gå - 1.1 km  
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 14 min å gå - 1.2 km  
Mosjøen vgs. Kippermoen 15 min å gå - 1.3 km  
Mosjøen videregående skole 19 min å gå - 1.6 km

Søråkeren nærmiljøanlegg 3 min å gå - Ballspill 0.2 km  
Mosjøen skole 12 min å gå - Aktivitetshall, ballspill, basket 1 km  
Feel24 Mosjøen 12 min å gå  
Vefsn skole og treningssenter 13 min å gå  
Kippermoen idrettsanlegg 14 å gå - fotballbaner, idrettshall, svømmehall, frisbeegolf 1.1 km

#### **Skolekrets**

Mosjøen

#### **Bygningssakkyndig**

Motakst v/Marius Høgås

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2004.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Hovedytterdør er utstyrt med Exibel ringeklokke og dørkikkert.

Ved kontroll av balkongdør ble det registrert en glippe på ca. 8 mm, målt fra utsiden på motsatt side av hengselsiden. Ved befaringen ble det ikke påvist ytterligere utettheter eller tydelig justeringsbehov. Det kan ikke utelukkes at døren har vært montert slik siden byggeåret.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse på ca. 10 m<sup>2</sup> med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 92 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er foretatt kontroll av planhet/høydeforskjeller på gulv i leiligheten, målt i stue/kjøkken. Det er registrert høydeforskjell i etasjeskille/gulv på ca. 11 mm innenfor 2 meter, og ca. 11 mm gjennom hele rommet.

Målt avvik vurderes som moderat og må sees i sammenheng med bygningens alder, konstruksjonstype og normale toleranse- og setningsforhold.

Pipe og ildsted: Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra førsteetasje og over tak.

Type: Elementpipe.

Alder: Byggeår.

Pipeløpet har ett fastmontert ildsted.

Type: Lukket vedovn.

Alder: Byggeår.

Sotluke montert på siden av pipa i stue.

Ildsted var ikke i bruk ved befaring.

Siste tilsyn skal være utført den 13.12.2023, ingen anmerkninger.

Skorsteinen ble sist feiet 09.07.2025.

## GARASJE

Garasje i rekke med støpt betongsåle/plate på mark, yttervegger i bindingsverk av tre med liggende utvendig trekledning, pultak tekket med sveiset asfaltpapp/bitumenbelegg og leddport av tre. Det er registrert fuktmerker/misfarging på enkelte stendere og innvendig platekledning, samt stedvis skade i nedre del av platekledning. Garasjen er kun enkelt visuelt besiktiget som tilleggsbygg, og forholdene er ikke nærmere undersøkt.

## TG2

### Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er registrert malte trevinduer med 2-lags isolerglass produsert 18.02.2004. Vinduene har alder og synlig vedlikeholdsslitasje. Det er registrert malingsavflassing på sprosser. Videre er det registrert at omramningsbord går helt ned på beslag, samt manglende oppkant på vannbord. Dette vurderes som uheldige detaljløsninger, da vannavrenning og uttørking kan bli redusert.

Konsekvens/tiltak: Forholdene kan medføre økt fuktbelastning på treverk, særlig i nedre deler av omramming, sprosser og tilstøtende vindusdetaljer. Over tid kan dette føre til malingsavflassing, fuktopptak og råteskader dersom vedlikehold ikke utføres.

Det anbefales nærmere kontroll av utsatt treverk, særlig nedre endeved, sprosser, vannbord og beslag. Sprosser og øvrige malte treflater bør skrapes, grunnes og overflatebehandles. Ved vedlikehold/utbedring bør det etableres bedre detaljløsninger for vannavrenning, herunder tilstrekkelig klaring mellom omramningsbord og beslag, samt vurdering av oppkant/beslagsløsning ved vannbord.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt høydeforskjell i gulv/etasjeskille på ca. 11 mm innenfor en lengde på 2 meter i stue/kjøkken. Det er videre målt ca. 11 mm høydeforskjell gjennom hele rommet. Målt avvik innenfor 2 meter overstiger grenseverdi for TG 1.

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. Målt høydeforskjell vurderes som moderat. Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare konstruktive tiltak. For å oppnå TG 0 eller TG 1 må høydeforskjeller rettes opp. Dette vil normalt være mest aktuelt i forbindelse med fremtidig oppussing

eller utskifting av gulv, hvor lokal avretting/tilpasning kan vurderes.

#### Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing eller tilsyn. Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for antennelse av gulv og omkringliggende materialer.

#### 1.Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er ikke synlig membran/tettesjikt med oppbrett ved terskel. Terskelløsningen vurderes ikke som tilstrekkelig sikret mot vanninntrengning til tilstøtende konstruksjoner.

Listverk og foringer går helt ned mot våtromsgulvet, noe som medfører at treverket kan bli utsatt for fukt dersom vann kommer i kontakt med området. Det er i tillegg registrert et mindre hull/åpning på venstre side av terskelen hvor vann kan renne inn.

Det er registrert stedvis avskalling på enkelte gulvfliser.

Konsekvens/tiltak: Manglende synlig oppbrett/avslutning av tettesjikt ved terskel, kombinert med åpning ved terskel og treverk ned mot gulv, gir økt risiko for fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasje. Over tid kan dette medføre svelling, misfarging, råteskader og fuktskader i listverk, foringer, terskel og tilstøtende gulv-/veggkonstruksjoner.

Avskalling på gulvfliser kan medføre ytterligere nedbrytning/slitasje og kan gjøre overflaten vanskeligere å holde ren. Skadde fliser bør holdes under oppsyn og eventuelt utbedres/skiftes ved behov.

Det anbefales nærmere kontroll av terskelløsning og tettesjikt ved døråpning. Åpning/hull ved terskel bør tettes med egnet våtromsløsning. Treverk som går ned mot gulv bør kappes/heves eller beskyttes slik at det ikke står i direkte fuktbelastet sone. Ved utbedring bør det etableres dokumentert vanntett overgang ved terskel, slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk og ikke inn i tilstøtende konstruksjoner.

#### 1.Etasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Ved enkel funksjonstest på befaringsstidspunktet ble det registrert mangelfull/ikke tilfredsstillende avtrekksfunksjon fra tallerkenventil i himling ved den innstillingen anlegget hadde på kontrolltidspunktet.

Det er ikke registrert tilfredsstillende tilluftsløsning til våtrommet, da det ikke er

registrert åpning/spalte i nedre del av dørbladet eller ved terskel.

Opplysning fra fullmektig om at avtrekket er tilkoblet Villavent-anlegg og kan reguleres med bryter på kjøkkenet, er mottatt i ettertid, men er ikke etterprøvd ved ny befaringskontroll.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilluft til våtrommet. Mangelfull tilluft til våtrommet kan redusere effekten av det mekaniske avtrekket. Selv om avtrekksanlegget ifølge fullmektig kan reguleres med bryter på kjøkkenet, vil manglende lufttilførsel til rommet kunne medføre redusert luftutskifting.

Redusert luftutskifting kan føre til tregere opptørking etter dusjing/vask, økt fuktbelastning, kondens, lukt og økt risiko for misfarging, muggvekst og fuktrelaterte skader på overflater og konstruksjoner.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved luftespalte under dørblad, ventil i dør eller annen egnet løsning. Ventilasjonsanleggets funksjon bør kontrolleres ved normal bruk og ved høyere innstilling på bryter på kjøkkenet. Filter, ventiler og tilgjengelige kanaler bør rengjøres og vedlikeholdes jevnlig.

#### Vannledninger

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Det er ikke verifisert at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes til sluk eller annen egnet lekkasjesikringsløsning. Fullmektig har i ettertid presisert at det ikke er kjent avrenning fra selve rør-i-rør-skapet, men at det er etablert sluk foran varmtvannstank.

Hovedvannledning/vanninntak er ført gjennom våtromsvegg uten synlig fagmessig tetting mot membran/tettesjikt. Området rundt gjennomføringen fremstår tettet med fug-/silikonlignende masse, men det er ikke synlig mansjett, veggboкс eller dokumentert vanntett overgang.

Konsekvens/tiltak: Dersom eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ikke ledes til synlig og egnet avrenningspunkt, kan lekkasje bli liggende skjult eller renne inn i konstruksjoner. Dette kan medføre fuktskader før lekkasje oppdages.

Det bør dokumenteres eller etableres løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes synlig til sluk eller annen egnet lekkasjesikringsløsning.

Ikke fagmessig gjennomføring av hovedvannledning gjennom våtromsvegg gir økt risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen ved lekkasje, vannsøl eller annen fuktbelastning. Fug-/silikonlignende masse kan ikke verifiseres som dokumentert våtromsteknisk tetting. Eventuelle tiltak ved hovedvannledning/gjennomføring må sees i sammenheng med øvrige avvik ved våtrommets membran og tettesjikt.

#### Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Det er registrert forholdsvis svakt avtrekk fra tallerkenventiler på bad og toalettrom.

Det er ikke verifisert om Villavent-enheten betjener avtrekk fra bad og toalettrom.

Det er ikke registrert andre tilluftsventiler enn friskluftsventiler i vinduer.

Den teoretiske levetiden på det balanserte ventilasjonsanlegget er oppbrukt. Konsekvens/tiltak: Svakt avtrekk fra bad og toalettrom kan gi redusert luftutskifting og tregere opptørking etter bruk av våtrom, noe som kan medføre økt fuktbelastning, kondens, lukt og redusert inneklime.

Begrenset tilluft kan redusere effekten av mekanisk avtrekk. For at avtrekkssystemet skal fungere tilfredsstillende, må det være tilstrekkelig tilluft til leiligheten og til rom med avtrekk.

Avtrekkssystem, kanaltilknytning og tilluftsforvaltning bør kontrolleres/avklares. Ventiler, filter og tilgjengelige kanaler bør rengjøres. Det bør sikres tilfredsstillende tilluft til bad og toalettrom, for eksempel via spalte under dør eller annen egnet løsning, for å unngå risiko for fuktskader og dårlig inneklime.

Ut fra alder på anlegget kan feil plutselig oppstå.

#### Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Varmtvannsberederen har passert halvparten av forventet brukstid. Eldre beredere har økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt.

Det er ikke registrert lekkasje eller funksjonssvikt ved berederen på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak: På grunn av berederens alder må det påregnes økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt, noe som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Det anbefales jevnlig tilsyn for å oppdage eventuelle tegn til lekkasje, rust eller funksjonsavvik tidlig.

Ved utskifting bør ny bereder monteres med forskriftsmessig lekkasjesikring og tilfredsstillende avrenning til sluk eller tilsvarende løsning, for å redusere risikoen for følgeskader ved eventuell lekkasje.

#### TG3

1. Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke synlig membran/tettesjikt i sluk, og det kan ikke verifiseres at membran er korrekt tilsluttet sluket med klemring. Klemring/slukovergang fremstår delvis overdekket/støpt fast, noe som hindrer kontroll av membranens avslutning mot sluk.

Det er registrert flere rørgjennomføringer i våtrommet uten synlig fagmessig tetting mot membran/tettesjikt. Det er ikke synlige mansjetter, veggbokser eller dokumenterte vanntette overganger rundt gjennomføringene.

Rørgjennomføringer i vegg under servant fremstår ikke fagmessig utført. Ved nærmere inspeksjon er det registrert åpning/glippe mellom rør og vegg, og overgangen fremstår ikke som tett.

Avløpsrør fra vaskemaskin ført ned i gulv har ikke synlig dokumentert membranoppbrett/mansjett med tilstrekkelig høyde. Det er heller ikke synlig tettesjikt rundt røret som kan bekrefte vanntett utførelse.

Hovedvannledning/vanninntak er ført gjennom våtromsvegg uten synlig fagmessig tetting mot membran/tettesjikt. Området rundt gjennomføringen fremstår tettet med fug-/silikonlignende masse, men det er ikke synlig mansjett, veggbokse eller dokumentert vanntett overgang.

Samlet gir dette vesentlig usikkerhet rundt våtrommets tettesjikt og lekkasjesikkerhet, og det er registrert konkrete forhold som gir risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det bør gjennomføres fullstendig utbedring eller rehabilitering av tettesjikt, sluktilslutning og rørgjennomføringer for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Manglende eller feil utførte tettesjikt og rørgjennomføringer kan føre til omfattende fuktskader, mugg- og råteutvikling samt skade på skjulte bygningsdeler.

Inntil utbedring er gjennomført, bør våtrommet brukes med stor forsiktighet, og vannbelastning mot utsatte områder begrenses for å redusere risiko for lekkasjer og følgeskader.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i boligen. Dette inkluderer vurdering av balkonger, terrasser og trapper med hensyn til rekkverk, rekkverkshøyder, åpninger i rekkverk, håndløpere og tilsvarende forhold vurdert opp

mot dagens krav der dette er relevant.

Videre er det gjort en vurdering av radonforhold, elektrisk anlegg og branntekniske forhold, herunder røykvarslere, brannslukningsutstyr, rømningsveier og synlige avvik i branncelleinndeling. I tillegg er forstøtningsmurer samt eiendommens beliggenhet i forhold til eventuell flom- og rasfare vurdert.

Vurderingene under dette punktet er kun ment som en generell sikkerhetsgjennomgang, og det settes ikke tilstandsgrad (TG) på de forhold som inngår her.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med usikre radonverdier ifølge radonkart.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare om nivåene i boligen er innenfor anbefalte grenser, da radon er en helsefarlig gass.

Dersom målingene viser forhøyede verdier, bør nødvendige tiltak iverksettes for å redusere radonnivået, for å unngå helsesisiko for beboere.

Boligeier har ansvar for å sikre at utleiedel oppfyller krav til radonnivå.

### **Innhold**

BRA-i 77 kvm: Gang, bad/vaskerom, toalettrom, kott, stue/kjøkken og 2 soverom

TBA 10 kvm: Terrasse og balkongareal

Garasje:

BRA-e 18 kvm: Garasje

### **Standard**

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i en åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt. Det er en kjøkkenventilator/avtrekkshette av typen Villavent over platetoppen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Bad/vaskerom i 1. etasje er opplyst utført i perioden 1997-2010. Rommet er et kombinert bad/vaskerom med skillevegg mellom baderomsgdel og vaskeromsgdel, uten dør mellom delene. Gulv og vegger er flislagt, og det er elektriske varmekabler i gulvet. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/dusjhjørne, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder er montert i rommet. Det er mekanisk avtrekk via tallerkenventil i himling, men det er ikke registrert tilfredsstillende tilluftsløsning til rommet.

#### Toalettrom

Toalettrommet i 1. etasje har flislagt gulv, malt strie på veggene og malte plater i himlingen. Rommet er innredet med en enkel servant, ett-greps blandebatteri og gulvmontert toalett. Rommet har ikke sluk.

#### Innvendige overflater

Gulv: Gulvene har parkett.

Vegger: Veggene har malte overflater, tapet eller strie.

Himling: Himlingene har malte himlingsplater.

#### Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er utført som plast rør-i-rør-system.

Fordelerskap med stoppe-/fordelerventiler er registrert. Hovedvannledning er ført gjennom vegg i våtrommet.

- Avløpsrør: Det er registrert avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Det er registrert en Villavent-enhet montert i et kjøkkenskap. Det er tallerkenventiler på bad og toalettrom, samt friskluftsentilener i vinduer.

- Varmtvannstank: Det er montert en varmtvannsbereder i våtrommet. Berederen er av typen OSO Hotwater RS 200 - 2 kW, produsert i 2006.

#### **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 er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt.

#### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i regi av Sameie:

2025:

- Styret sier seg veldig fornøyd med det utførte arbeidet med å fjerne vann fra garasjene.
- Det er registrert mosedannelse på taket, dette blir behandlet med mosefjerner og må sannsynligvis behandles på nytt til sommeren.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Signal

### **Parkering**

Egen garasje og parkeringsplasser på felles tomt.

### **Solforhold**

Gode solforhold.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Fremtind, polisenummer

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming. Boligen har elektriske varmekabler på badet samt gulvvarme i hele gangen frem til stuen og på WC. Det er i tillegg en lukket vedovn som kan brukes som supplement.

### **Energimerke**

D

### **Informasjon om energiklasse**

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

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 3 350 000

### **Omkostninger kjøper**

3 350 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

83 750 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

---

84 840 (Omkostninger totalt)

96 740 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

99 540 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 434 840 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 446 740 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 449 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 14 202 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann: kr 4749,00

Avløp: kr 8781,00

Renovasjon: kr 6188,00

Branntilsyn, feiing: kr 672,00

Eiendomsskatt: kr 4682,00

Totalt: kr 25.072,00

### **Eiendomsskatt**

Kr 4 682 for år 2026

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Beregningsgrunnlag for eiendomsskatt er kr 1 170 600,-

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 666 085 for år 2024

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 664 338 for år 2024

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», kommunale avgifter og renovasjon, 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 om lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Eierbrøk**

89/1090

**Felleskostnader inkluderer**

- Totalbeløp felleskostnader: 3 892 kr i måneden
- Felleskostnader: 2 428 kr i måneden
- Felleskostnader deles likt: 1 464 kr i måneden

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 892

**Andel fellesgjeld år**

2026

**Fellesgjeld pr. dato**

29.04.2026

**Kommentar fellesgjeld**

Ingen lån registrert

**Andel fellesformue**

Kr 44 914

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Skjervengan 25

**Organisasjonsnummer**

990630496

**Sikringsordning fellesgjeld**

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

**Regnskap/budsjett**

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (44 483,-)

Årsresultat for 2025: overskudd (135 834,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Det er registrert mosedannelse på taket, dette blir behandlet med mosefjerner og må sannsynligvis behandles på nytt til sommeren.

Problemer med vanninntrenging på to nye leiligheter i 2026. Det skal innhentes ekspertise på området og vurderes om det må gjøres noe med taket i nær fremtid.

Det er fremmet sak om å kaste nåværende styreleder å få inn en ekstern styreleder.

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.

**Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## Beboernes forpliktelser og dugnader

### Forpliktelser

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

Helbo AS

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 104, bruksnummer 451, seksjonsnummer 2 i Vefsn kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

16.11.2007 - Dokumentnr: 2007/938734-2/200 - Pantsettelseserklæring

Beløp: NOK 20 000

Panthaver: SAMEIET SKJERVENGAN 25

LØPENR: 7872385

Gjelder denne registerenheten med flere

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 05.02.2009. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.02.2009.

### Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig/privat veg og videre via interne adkomstarealer tilknyttet sameiet. Adkomstforholdene vurderes som normale for området.

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

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

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

### Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Helga Viks veg (plan-ID 20071202). Eiendommen er i planen regulert til boligformål.. 05.07.2007

Det er ikke registrert planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

### **Overtakelse**

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 tinglysning 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.

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Selger har IKKE tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har signert 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.

### **Dødsbo**

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

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av kjøpesum, minimum kr. 49.000,- for gjennomføring av salgsoppgjøret.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 4 250 Betalingsutsettelse
- 3 867 Kommunale opplysninger
- 16 900 Markedspakke
- 6 500 Oppgjørsvederlag
- 2 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 9 500 Tilretteleggingsgebyr
- 5 995 Eierskiftegebyr Helgeland BBL
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 745 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
- 13 500 Utlegg takst/tilstandsrapport
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 67 842,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20.000,- 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**

23.05.2026



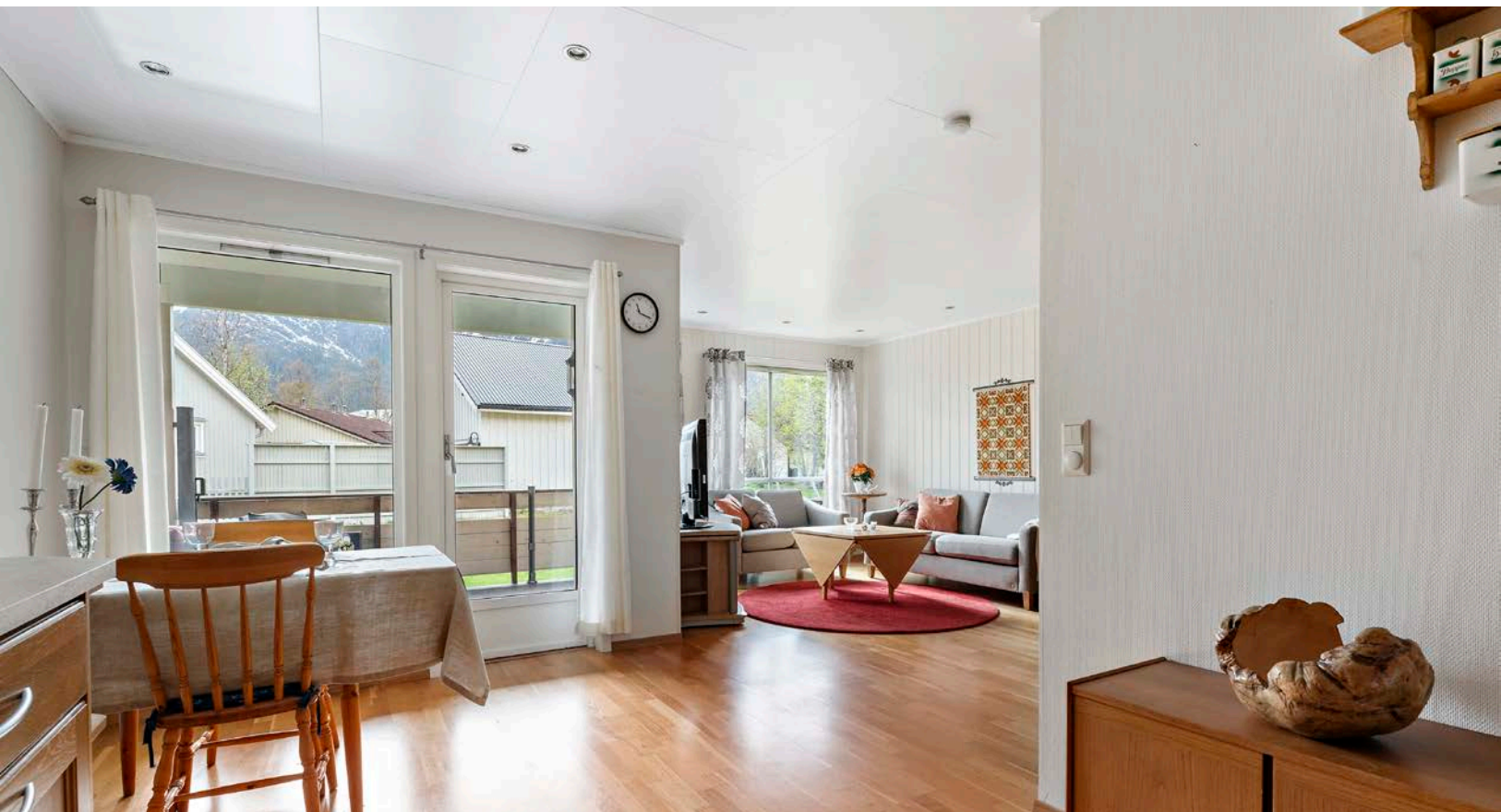
Fasade mot sør vest. Her er det gode solforhold på terrassen.



Åpen løsning mellom kjøkken og stue.



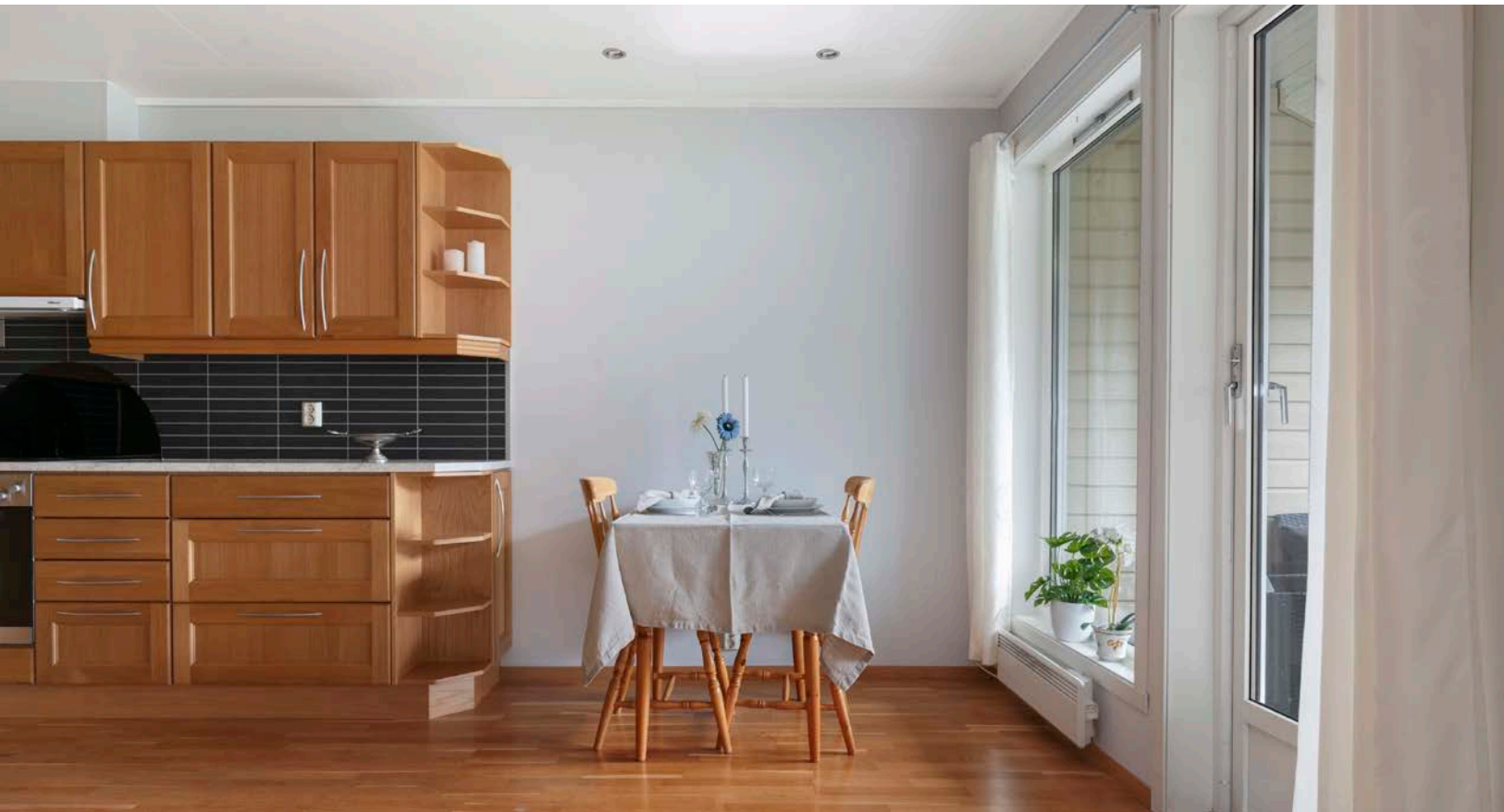
Stue



Spisestue med utgang til terrassen



Stue



Spisestue



Spisestue



Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stue.



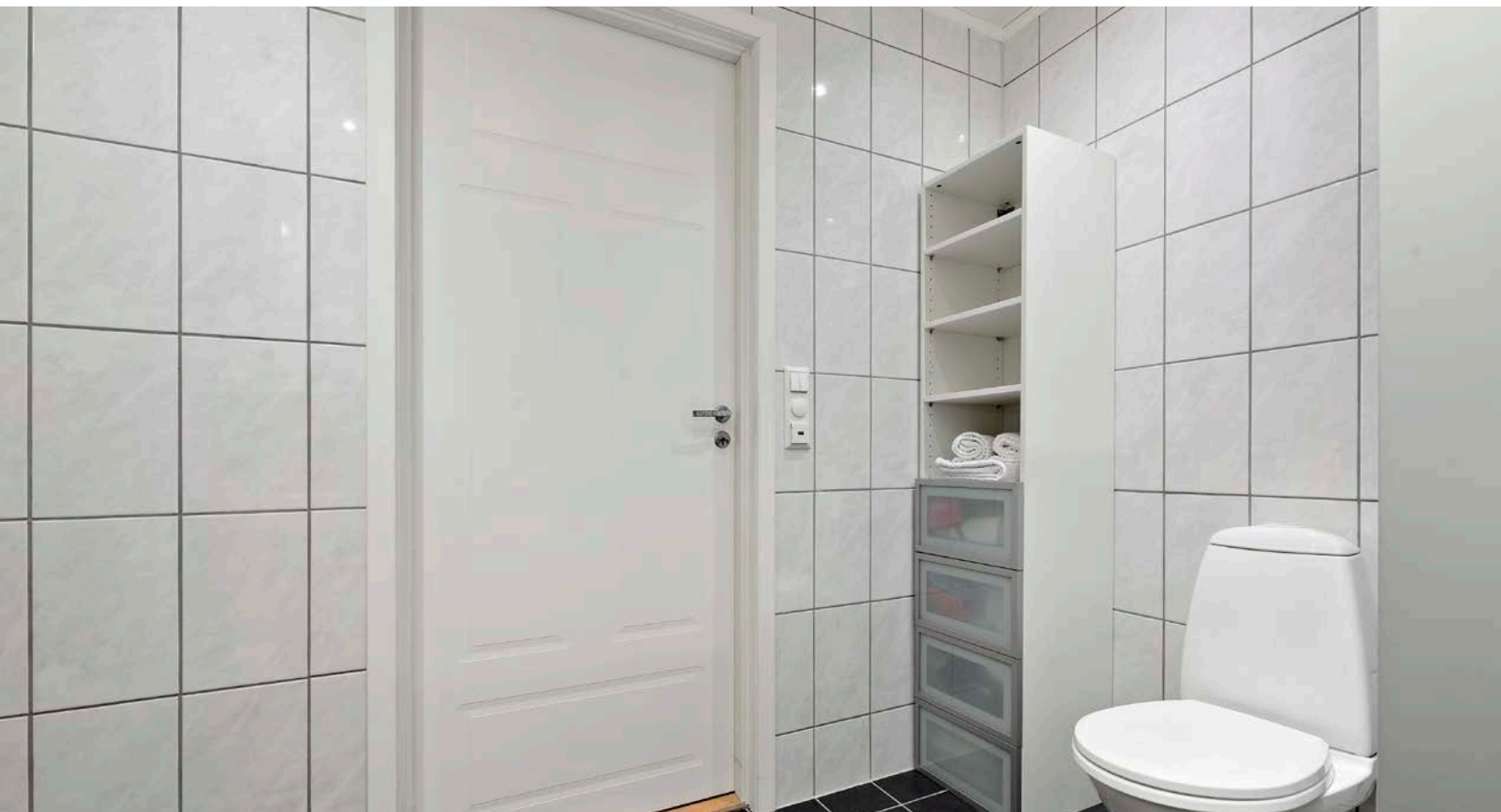
Hall



Entre



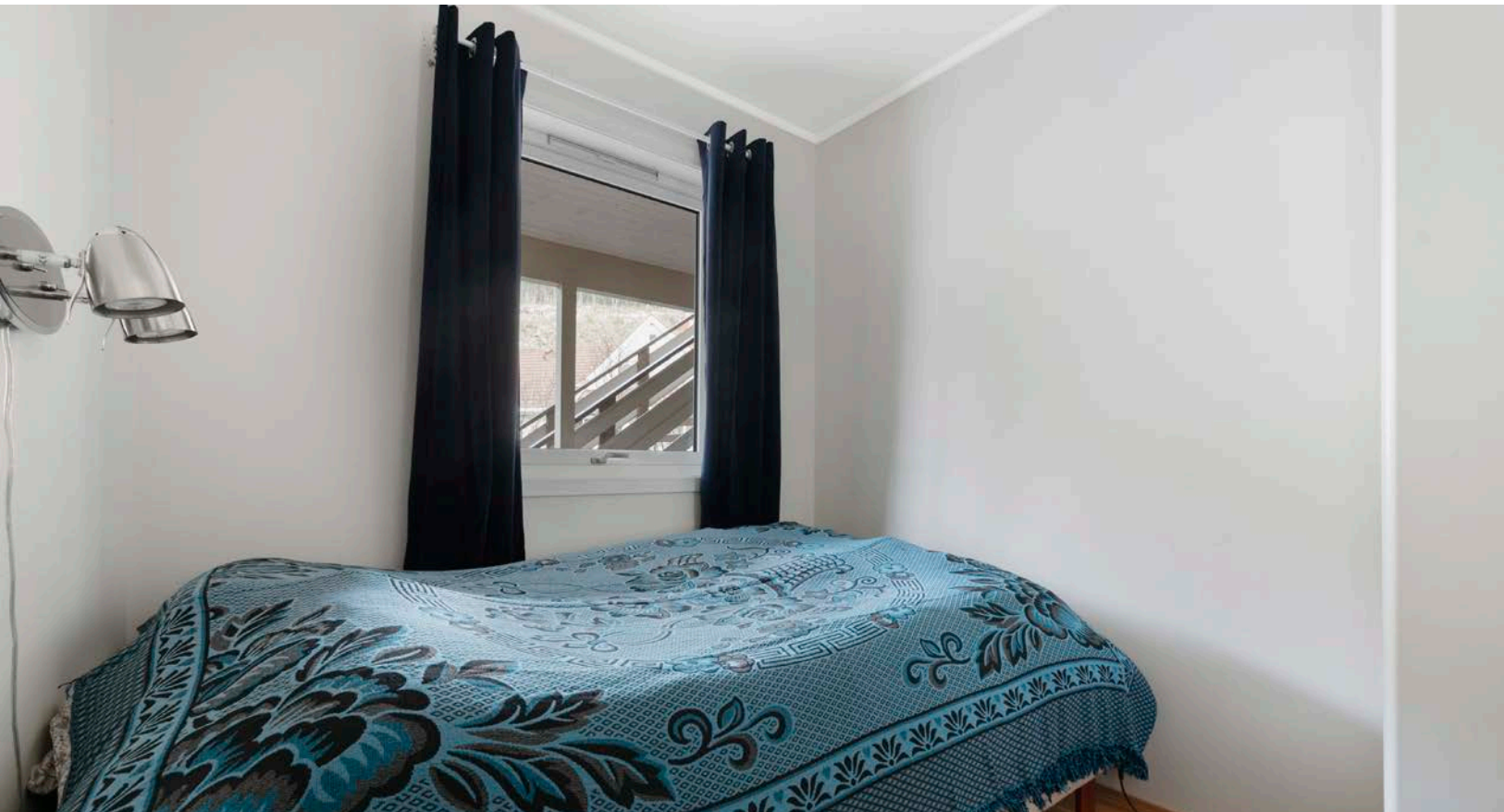
Badet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/dusjhjørne, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. I tillegg er det montert varmtvannsbereder i rommet.



Bad



Hovedsoverom



Soverom nr. 2



Terrassen har god plass til sittegruppe



Terrassen har gode solforhold, ligger sørvestvendt



Terassen utenfor to av leilighetene i 1.etg.



Utenfor bygningen er det felles parkeringsplasser



Hver leilighet har sin egen garasje.



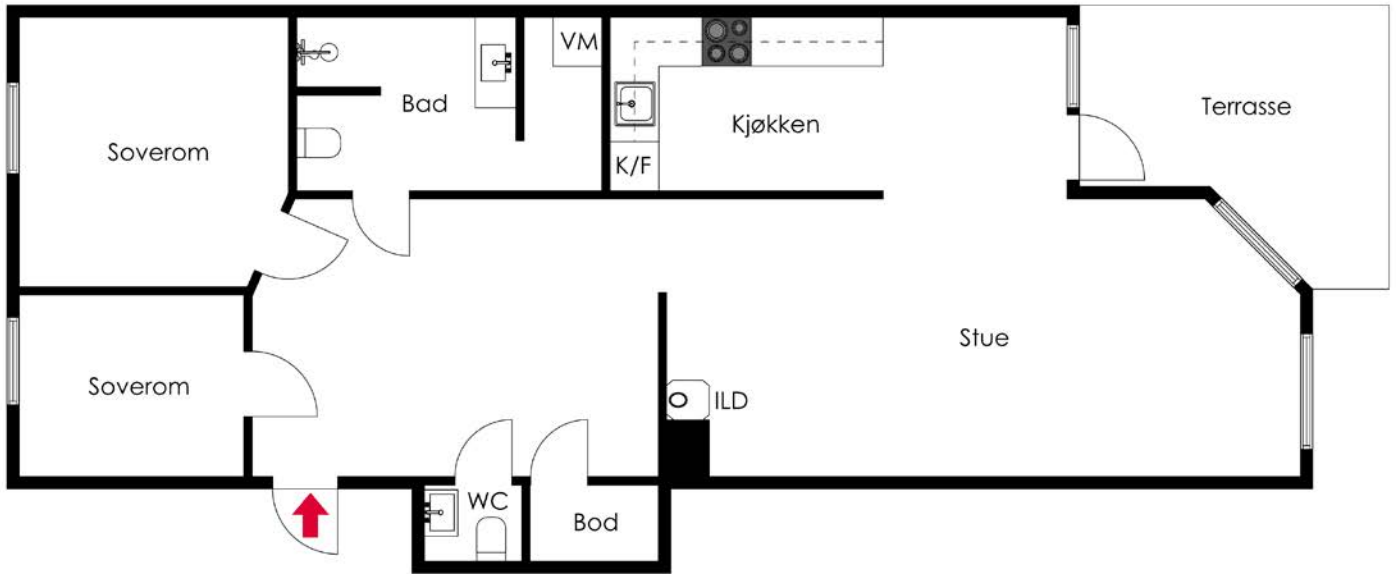
Opparbeidet uteområde



okw



okw



okw

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

🏠 Leilighet i sameie

📍 Skjervengan 25B , 8657 MOSJØEN

📖 VEFSN kommune

# gnr. 104, bnr. 451, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m<sup>2</sup> BRA-i: 77 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.04.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 20914-4834

Referansennummer: YX9210

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Eirik Skoga



**MOTAKST**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Motakst AS

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

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

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

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

### Rapportansvarlig

*Pål E. Skoga*

Pål Eirik Skoga  
Uavhengig Takstingeniør  
pal@motakst.no  
906 33 817



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Leilighet i sameie

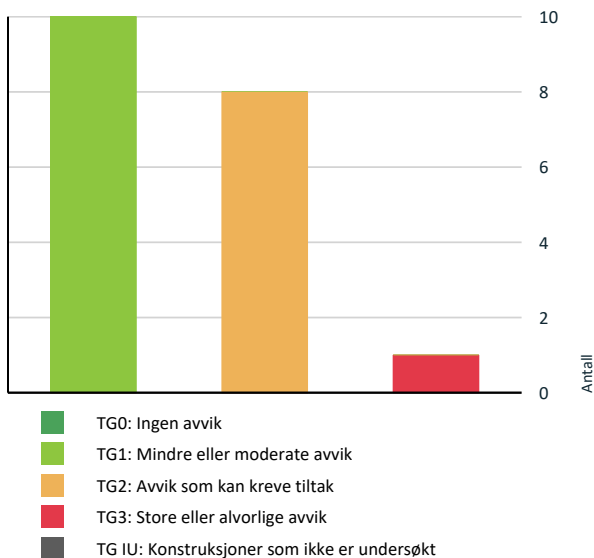
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Garasje

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

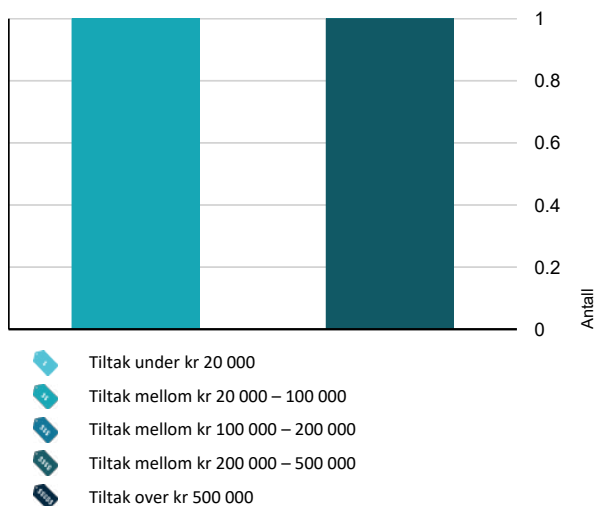
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten gjelder leilighet/seksjon i sameie. Vurderingen omfatter i hovedsak forhold inne i bruksenheten samt synlige og tilgjengelige forhold som naturlig hører til seksjonen. Felles bygningsdeler, felles tekniske anlegg, yttertak, fasader, grunnmur, drenering, felles rørføringer, felles ventilasjon, trapperom, felles utearealer og sameiets øvrige konstruksjoner er ikke fullstendig teknisk vurdert, med mindre dette særskilt fremgår av rapporten.

Ansvarsforhold mellom seksjonseier og sameiet er ikke juridisk vurdert. For sameierettslige forhold, vedlikeholdsplikt, bruksretter, felleskostnader, planlagt vedlikehold, pågående saker og eventuelle tinglyste forhold vises det til sameiets vedtekter, protokoller, regnskap, styreopplysninger, grunnbok og seksjoneringsdokumenter.

Våtrom er vurdert etter NS 3600 ut fra visuelle observasjoner, tilgjengelighet, målinger og dokumentasjon. Manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt, sluktilslutning og rørgjennomføringer innebærer at oppbygging og utførelse ikke kan verifiseres.

Kontroll av elektrisk anlegg er begrenset til visuelle observasjoner, enkle funksjonskontroller og fremvist dokumentasjon. Det er ikke utført el-kontroll etter NEK 405 eller tilsvarende. Eventuelle avvik ved elektrisk anlegg må vurderes av registrert elektroforetak.

Kontroll av røropplegg, ventilasjon og avløpsanlegg er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Skjulte rørføringer, kanaler, fellesanlegg og anlegg inne i konstruksjoner er ikke kontrollert.

Målinger av fukt og planhet er utført som stikkprøver på utvalgte steder. Resultatene gjelder for kontrollerte målepunkter på befaringstidspunktet og gir ikke garanti for tilstanden i øvrige skjulte eller utilgjengelige konstruksjoner.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet i sameie

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



#### Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke synlig membran/tettesjikt i sluk, og det kan ikke verifiseres at membran er korrekt tilsluttet sluket med klemring. Klemring/slukovergang fremstår delvis overdekket/støpt fast, noe som hindrer kontroll av membranens avslutning mot sluk.

Det er registrert flere rørgjennomføringer i våtrommet uten synlig fagmessig tetting mot membran/tettesjikt. Det er ikke synlige mansjetter, veggbokser eller dokumenterte vannrette overganger rundt gjennomføringene.

Rørgjennomføringer i vegg under servant fremstår ikke fagmessig utført. Ved nærmere inspeksjon er det registrert åpning/glippe mellom rør og vegg, og overgangen fremstår ikke som tett.

Avløpsrør fra vaskemaskin ført ned i gulv har ikke synlig dokumentert membranoppbrett/mansjett med tilstrekkelig høyde. Det er heller ikke synlig tettesjikt rundt røret som kan bekrefte vannrett utførelse.

Hovedvannledning/vanninntak er ført gjennom våtromsvegg uten synlig fagmessig tetting mot membran/tettesjikt. Området rundt gjennomføringen fremstår tett med fug-/silikonlignende masse, men det er ikke synlig mansjett, veggbox eller dokumentert vannrett overgang.

Samlet gir dette vesentlig usikkerhet rundt våtrommets tettesjikt og lekkasjesikkerhet, og det er registrert konkrete forhold som gir risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

### ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er registrert malte trevinduer med 2-lags isolerglass produsert 18.02.2004. Vinduene har alder og synlig vedlikeholdsslitasje. Det er registrert malingsavflassing på sprosser. Videre er det registrert at omramningsbord går helt ned på beslag, samt manglende oppkant på vannbord. Dette vurderes som uheldige detaljløsninger, da vannavrenning og uttørring kan bli redusert.

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

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

Det er målt høydeforskjell i gulv/etasjeskille på ca. 11 mm innenfor en lengde på 2 meter i stue/kjøkken. Det er videre målt ca. 11 mm høydeforskjell gjennom hele rommet. Målt avvik innenfor 2 meter overstiger grenseverdi for TG 1.

### ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

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

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er ikke verifisert at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes til sluk eller annen egnet lekkasjesikringsløsning. Fullmekting har i ettertid presisert at det ikke er kjent avrenning fra selve rør-i-rør-skabet, men at det er etablert sluk foran varmtvannstank.

Hovedvannledning/vanninntak er ført gjennom våtromsvegg uten synlig fagmessig tetting mot membran/tettesjikt. Området rundt gjennomføringen fremstår tett med fug-/silikonlignende masse, men det er ikke synlig mansjett, veggbox eller dokumentert vannrett overgang.

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

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

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er registrert forholdsvis svakt avtrekk fra tallerkenventiler på bad og toalettrom.

Det er ikke verifisert om Villavent-enheten betjener avtrekk fra bad og toalettrom.

Det er ikke registrert andre tilluftsventiler enn friskluftsventiler i vinduer.

Den teoretiske levetiden på det balanserte ventilasjonsanlegget er oppbrukt.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen har passert halvparten av forventet brukstid. Eldre beredere har økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt.

Det er ikke registrert lekkasje eller funksjonssvikt ved berederen på befaringstidspunktet.

### ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke synlig membran/tettesjikt med oppbrett ved terskel. Terskeløsningen vurderes ikke som tilstrekkelig sikret mot vanninntrengning til tilstøtende konstruksjoner.

Listverk og foringer går helt ned mot våtromsgulvet, noe som medfører at treverket kan bli utsatt for fukt dersom vann kommer i kontakt med området. Det er i tillegg registrert et mindre hull/åpning på venstre side av terskelen hvor vann kan renne inn.

Det er registrert stedvis avskalling på enkelte gulvfliser.

## ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ved enkel funksjonstest på befaringstidspunktet ble det registrert mangelfull/ikke tilfredsstillende avtrekksfunksjon fra tallerkenventil i himling ved den innstillingen anlegget hadde på kontrolltidspunktet.

Det er ikke registrert tilfredsstillende tilluftsløsning til våtrommet, da det ikke er registrert åpning/spalte i nedre del av dørbildet eller ved terskel.

Opplysning fra fullmektig om at avtrekket er tilkoblet Villavent-anlegg og kan reguleres med bryter på kjøkkenet, er mottatt i ettertid, men er ikke etterprøvd ved ny befaring/kontroll.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et område med usikre radonverdier ifølge radonkart.

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET I SAMEIE



**Byggeår**  
2009

**Anvendelse**  
Boligen er p.t. ubebodd.

**Standard**  
Leiligheten har normal standard.

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

**Kommentar**  
I flg. ferdigattest.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2004.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er registrert malte trevinduer med 2-lags isolerglass produsert 18.02.2004. Vinduene har alder og synlig vedlikeholdsslitasje. Det er registrert malingsavflassing på sprosser. Videre er det registrert at omramningsbord går helt ned på beslag, samt manglende oppkant på vannbord. Dette vurderes som uheldige detaljløsninger, da vannavrenning og uttørking kan bli redusert.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene kan medføre økt fuktbelastning på treverk, særlig i nedre deler av omramming, sprosser og tilstøtende vindusdetaljer. Over tid kan dette føre til malingsavflassing, fuktøptak og råteskader dersom vedlikehold ikke utføres.

Det anbefales nærmere kontroll av utsatt treverk, særlig nedre endeved, sprosser, vannbord og beslag. Sprosser og øvrige malte treflater bør skrapes, grunnes og overflatebehandles. Ved vedlikehold/utbedring bør det etableres bedre detaljløsninger for vannavrenning, herunder tilstrekkelig klaring mellom omramningsbord og beslag, samt vurdering av oppkant/beslagsløsning ved vannbord.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Hovedytterdør er utstyrt med Exibel ringeklokke og dørkikkert.

Ved kontroll av balkongdør ble det registrert en glippe på ca. 8 mm, målt fra utsiden på motsatt side av hengselsiden. Ved befaringen ble det ikke påvist ytterligere utettheter eller tydelig justeringsbehov. Det kan ikke utelukkes at døren har vært montert slik siden byggeåret.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Terrasse på ca. 10 m<sup>2</sup> med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 92 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

# Tilstandsrapport

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulvene har parkett. Veggene har malte overflater, tapet eller strie. Himlingene har malte himlingsplater. Det er utført visuell kontroll av overflater på gulv, vegger og himlinger.

Overflatene fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Det er registrert stedvis merker og slitasje i parkett, herunder synlig slitasje på gulv ved og inntil kjøkkeninnredning. Det er også registrert enkelte merker og mindre sprekker i tapet og strie.

Det er ikke registrert vesentlige skader, fuktskjolder eller andre forhold som vurderes som tekniske avvik. Overflatene vurderes å være i tilfredsstillende teknisk stand.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Det er foretatt kontroll av planhet/høydeforskjeller på gulv i leiligheten, målt i stue/kjøkken. Det er registrert høydeforskjell i etasjeskille/gulv på ca. 11 mm innenfor 2 meter, og ca. 11 mm gjennom hele rommet.

Målt avvik vurderes som moderat og må sees i sammenheng med bygningens alder, konstruksjonstype og normale toleranse- og setningsforhold.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er målt høydeforskjell i gulv/etasjeskille på ca. 11 mm innenfor en lengde på 2 meter i stue/kjøkken. Det er videre målt ca. 11 mm høydeforskjell gjennom hele rommet. Målt avvik innenfor 2 meter overstiger grenseverdi for TG 1.

#### 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.

Målt høydeforskjell vurderes som moderat. Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare konstruktive tiltak. For å oppnå TG 0 eller TG 1 må høydeforskjeller rettes opp. Dette vil normalt være mest aktuelt i forbindelse med fremtidig oppussing eller utskifting av gulv, hvor lokal avretting/tilpasning kan vurderes.

### TG 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

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

Type: Elementpipe.

Alder: Byggeår.

Pipeløpet har ett fastmontert ildsted.

Type: Lukket vedovn.

Alder: Byggeår.

Sotluke montert på siden av pipa i stue.

Ildsted var ikke i bruk ved befaring.

Siste tilsyn skal være utført den 13.12.2023, ingen anmerkninger.

Skorsteinen ble sist feiet 09.07.2025

#### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing eller tilsyn. Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for antennelse av gulv og omkringliggende materialer.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Bad/vaskerom er opplyst/forutsatt utført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Tilstandsvurderingen er utført etter NS 3600, basert på visuelle observasjoner, enkle målinger og tilgjengelig dokumentasjon.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, oppbygging eller tettesjikt/membran. Rommet er et kombinert bad/vaskerom med skillevegg mellom baderomsdel og vaskeromsdel. Løsningen er åpen, uten dør mellom delene. Gulv og vegger er flislagt.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## 1 TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene på bad/vaskerom er flislagte. Himlingen har malt eller platekledd overflate. Rommet er visuelt kontrollert på tilgjengelige flater. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging av våtrommet eller utførelse av tettesjikt/membran bak de flislagte veggene.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## 1 TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet på bad/vaskerom er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er målt fall mot sluk på ca. 25 mm. Rommet har terskel ved døråpning, hvor terskelhøyde er målt til ca. 20 mm.

Ved terskel/døråpning er det ikke registrert synlig oppbrett eller avslutning av membran/tettesjikt. Listverk og foringer går helt ned mot flislagt gulv. På venstre side av terskelen er det registrert en åpning/hull hvor vann kan renne inn i tilstøtende konstruksjon/rom.

Det er i tillegg registrert stedvis avskalling på enkelte gulvfliser. Dette fremstår som lokal overflateslitasje/skade på flisoverflater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

Det er ikke synlig membran/tettesjikt med oppbrett ved terskel. Terskeløsningen vurderes ikke som tilstrekkelig sikret mot vanninntrengning til tilstøtende konstruksjoner.

Listverk og foringer går helt ned mot våtromsgulvet, noe som medfører at treverket kan bli utsatt for fukt dersom vann kommer i kontakt med området. Det er i tillegg registrert et mindre hull/åpning på venstre side av terskelen hvor vann kan renne inn.

Det er registrert stedvis avskalling på enkelte gulvfliser.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Manglende synlig oppbrett/avslutning av tettesjikt ved terskel, kombinert med åpning ved terskel og treverk ned mot gulv, gir økt risiko for fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasje. Over tid kan dette medføre svelling, misfarging, råteskader og fuktskader i listverk, foringer, terskel og tilstøtende gulv-/veggkonstruksjoner.

Avskalling på gulvfliser kan medføre ytterligere nedbrytning/slitasje og kan gjøre overflaten vanskeligere å holde ren. Skadde fliser bør holdes under oppsyn og eventuelt utbedres/skiftes ved behov.

Det anbefales nærmere kontroll av terskelløsning og tettesjikt ved døråpning. Åpning/hull ved terskel bør tettes med egnet våtromsløsning. Treverk som går ned mot gulv bør kappes/heves eller beskyttes slik at det ikke står i direkte fuktbelastet sone. Ved utbedring bør det etableres dokumentert vanntett overgang ved terskel, slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk og ikke inn i tilstøtende konstruksjoner.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk. Utførelse av membran/tettesjikt er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging av våtrommet, membran, slukmansjett, rørgjennomføringer eller øvrige tettesjiktsløsninger.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke synlig membran/tettesjikt i sluk, og det kan ikke verifiseres at membran er korrekt tilsluttet sluket med klemring. Klemring/slukovergang fremstår delvis overdekket/støpt fast, noe som hindrer kontroll av membranens avslutning mot sluk.

Det er registrert flere rørgjennomføringer i våtrommet uten synlig fagmessig tetting mot membran/tettesjikt. Det er ikke synlige mansjetter, veggbokser eller dokumenterte vanntette overganger rundt gjennomføringene.

Rørgjennomføringer i vegg under servant fremstår ikke fagmessig utført. Ved nærmere inspeksjon er det registrert åpning/glippe mellom rør og vegg, og overgangen fremstår ikke som tett.

Avløpsrør fra vaskemaskin ført ned i gulv har ikke synlig dokumentert membranoppbrett/mansjett med tilstrekkelig høyde. Det er heller ikke synlig tettesjikt rundt røret som kan bekrefte vanntett utførelse.

Hovedvannledning/vanninntak er ført gjennom våtromsvegg uten synlig fagmessig tetting mot membran/tettesjikt. Området rundt gjennomføringen fremstår tettet med fug-/silikonlignende masse, men det er ikke synlig mansjett, veggboks eller dokumentert vanntett overgang.

Samlet gir dette vesentlig usikkerhet rundt våtrommets tettesjikt og lekkasjesikkerhet, og det er registrert konkrete forhold som gir risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres fullstendig utbedring eller rehabilitering av tettesjikt, slukttilslutning og rørgjennomføringer for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Manglende eller feil utførte tettesjikt og rørgjennomføringer kan føre til omfattende fuktskader, mugg- og råteutvikling samt skade på skjulte bygningsdeler.

Inntil utbedring er gjennomført, bør våtrommet brukes med stor forsiktighet, og vannbelastning mot utsatte områder begrenses for å redusere risiko for lekkasjer og følgeskader.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



Sluk i dusjnise



Sluk på vaskerommet.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/dusjhjørne, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. I tillegg er det montert varmtvannsbereider i rommet. Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert på tilgjengelige flater og tilkoblinger.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekk via tallerkenventil i himling. Avtrekksfunksjon ble kontrollert med papirark ved ventilen. Ved kontroll på befaringstidspunktet ble det registrert mangelfull/ikke tilfredsstillende avtrekksfunksjon ved den innstillingen anlegget hadde på kontrolltidspunktet.

Fullmektig for selger har i ettertid opplyst at det ved besøk i leiligheten er observert større grad av avtrekk på bad og toalett ved økt trinn på Villavent-anlegg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon/brukerveiledning for anlegget, og opplysningen er ikke etterprøvd ved ny kontroll.

Det er ikke registrert tilfredsstillende tilluftsløsning til våtrommet. Det er ikke registrert åpning/spalte i nedre del av dørblad eller ved terskel som sikrer tilluft til rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ved enkel funksjonstest på befaringstidspunktet ble det registrert mangelfull/ikke tilfredsstillende avtrekksfunksjon fra tallerkenventil i himling ved den innstillingen anlegget hadde på kontrolltidspunktet.

Det er ikke registrert tilfredsstillende tilluftsløsning til våtrommet, da det ikke er registrert åpning/spalte i nedre del av dørbladet eller ved terskel.

Opplysning fra fullmektig om at avtrekket er tilkoblet Villavent-anlegg og kan reguleres med bryter på kjøkkenet, er mottatt i ettertid, men er ikke etterprøvd ved ny befaring/kontroll.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Mangelfull tilluft til våtrommet kan redusere effekten av det mekaniske avtrekket. Selv om avtrekksanlegget ifølge fullmektig kan reguleres med bryter på kjøkkenet, vil manglende lufttilførsel til rommet kunne medføre redusert luftutskifting.

Redusert luftutskifting kan føre til tregere opptørking etter dusjing/vask, økt fuktbelastning, kondens, lukt og økt risiko for misfarging, muggvekst og fuktrelaterte skader på overflater og konstruksjoner.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved luftespalte under dørblad, ventil i dør eller annen egnet løsning. Ventilasjonsanleggets funksjon bør kontrolleres ved normal bruk og ved høyere innstilling på bryter på kjøkkenet. Filter, ventiler og tilgjengelige kanaler bør rengjøres og vedlikeholdes jevnlig.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Det er registrert ikke tilfredsstillende avsug/avtrekk fra ventilasjonen. Forholdet kan gi redusert luftutskifting og økt fukt-/inneklimalastning.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i tilliggende konstruksjon fra soverom mot våtsone på bad. Det ble ved hulltaking ikke påvist unormale forhold i kontrollert område.

Det er utført fuktkvotemåling i konstruksjonen. Instrumentet ga ikke utslag ved målepunktet, noe som indikerer at kontrollert målepunkt var tørt på befærings-/måletidspunktet.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er etablert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt. Overflater og innredning er visuelt kontrollert på tilgjengelige flater.

Det er registrert normal bruksslitasje på kjøkkeninnredning og overflater sett i forhold til alder og bruk. Det er også registrert synlig slitasje/merker i parkett/gulvoverflater i kjøkkensonen.

Det er utført fuktsøk på gulv ved/foran kjøkkeninnredning. Målingene viste normale verdier sammenlignet med referansepunkt, og det ble ikke registrert indikasjoner på unormal fukt ved kontrollen.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator/avtrekkshette over platetopp. Avtrekkshetten er av typen Villavent. Ventilator og tilgjengelige kanalføringer er visuelt kontrollert. Det er utført enkel funksjonstest med papirark ved avtrekksrist/filter.

# Tilstandsrapport

Ved funksjonstest ble det registrert sug i avtrekkshetten. Avtrekket vurderes å ha funksjon på befaringspunktet. Det er registrert støv og smuss i og omkring ventilator/filter og tilgjengelige deler av avtrekksløsningen.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### 1 TG 1 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrommet har flislagt gulv. Veggene har malt strie, og himlingen har malte plater. Rommet er innredet med enkel servant, ett-greps blandedbatteri og gulvmontert toalett.

Overflater og sanitærutstyr er visuelt kontrollert på tilgjengelige flater. Rommet har ikke sluk og vurderes som toalettrom/spesialrom, ikke som våtrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført som plast rør-i-rør-system. Fordelerskap/rørskap er besiktiget på tilgjengelige flater. Rørskapet er merket med kurser for kaldt- og varmtvann, og det er registrert stoppe-/fordelerventiler i skapet.

Det er registrert sluk på gulv foran/ved varmtvannsbereder. Fullmektig for selger har i ettertid presisert at det ikke er kjent avrenning fra selve rør-i-rør-skapet, men at det er etablert sluk foran varmtvannstank. Det kunne ved befaring ikke verifiseres at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes til sluk eller annen egnet lekkasjesikringsløsning.

Det er også registrert hovedvannledning/vanninntak ført gjennom vegg i våtrommet. Gjennomføringen fremstår ikke fagmessig utført. Området rundt gjennomføringen fremstår tettet med fug-/silikonlignende masse. Det er ikke registrert synlig mansjett, veggboks eller dokumentert vanntett overgang mot vegg/tettesjikt.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er ikke verifisert at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes til sluk eller annen egnet lekkasjesikringsløsning. Fullmektig har i ettertid presisert at det ikke er kjent avrenning fra selve rør-i-rør-skapet, men at det er etablert sluk foran varmtvannstank.

Hovedvannledning/vanninntak er ført gjennom våtromsvegg uten synlig fagmessig tetting mot membran/tettesjikt. Området rundt gjennomføringen fremstår tettet med fug-/silikonlignende masse, men det er ikke synlig mansjett, veggboks eller dokumentert vanntett overgang.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ikke ledes til synlig og egnet avrenningspunkt, kan lekkasje bli liggende skjult eller renne inn i konstruksjoner. Dette kan medføre fuktskader før lekkasje oppdages.

Det bør dokumenteres eller etableres løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes synlig til sluk eller annen egnet lekkasjesikringsløsning.

Ikke fagmessig gjennomføring av hovedvannledning gjennom våtromsvegg gir økt risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen ved lekkasje, vannsøl eller annen fuktbelastning. Fug-/silikonlignende masse kan ikke verifiseres som dokumentert våtromsteknisk tetting. Eventuelle tiltak ved hovedvannledning/gjennomføring må sees i sammenheng med øvrige avvik ved våtrommets membran og tettesjikt.

#### 1 TG 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er registrert avløpsrør av plast. Avløpsinstallasjoner er visuelt kontrollert på tilgjengelige deler. Det er ikke utført kamerakontroll eller annen utvidet kontroll av skjulte avløpsføringer.

Ved befaring ble det registrert at sluk/vannlåser var uten vann, og at toaletter hadde lavt eller manglende vannspeil i skålen. Fullmektig for selger har i ettertid opplyst at leiligheten har stått ubebodd i flere måneder med varme på, og at det ved normal bruk ikke har vært kjent lukt, dårlig avrenning eller

# Tilstandsrapport

funksjonsproblemer med avløpsanlegget. Fullmektig opplyser videre at kloakklukt og tørre sluk først ble observert etter lengre tids manglende bruk.

Forholdet vurderes å ha sammenheng med uttørkede vannlåser som følge av manglende bruk og varme i rommet. Lufting av avløpsanlegget er ikke kontrollert ved utvidet teknisk kontroll.

## Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er registrert Villavent-enhet montert i kjøkkenskap over steketopp. Det er registrert tallerkenventiler på bad og toalettrom. Det er ikke verifisert om Villavent-enheten er tilknyttet avtrekk fra bad og toalettrom.

Ved enkel funksjonstest ble det registrert forholdsvis svakt avtrekk fra tallerkenventiler på bad og toalettrom.

Det er registrert friskluftsventiler i vinduer. Det er ikke registrert andre tilluftsventiler i leiligheten ved befaringen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er registrert forholdsvis svakt avtrekk fra tallerkenventiler på bad og toalettrom.

Det er ikke verifisert om Villavent-enheten betjener avtrekk fra bad og toalettrom.

Det er ikke registrert andre tilluftsventiler enn friskluftsventiler i vinduer.

Den teoretiske levetiden på det balanserte ventilasjonsanlegget er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Svakt avtrekk fra bad og toalettrom kan gi redusert luftutskifting og tregere opptørking etter bruk av våtrom, noe som kan medføre økt fuktbelastning, kondens, lukt og redusert innelima.

Begrenset tilluft kan redusere effekten av mekanisk avtrekk. For at avtrekksystemet skal fungere tilfredsstillende, må det være tilstrekkelig tilluft til leiligheten og til rom med avtrekk.

Avtrekksfunksjon, kanaltilknytning og tillufts løsning bør kontrolleres/avklares. Ventiler, filter og tilgjengelige kanaler bør rengjøres. Det bør sikres tilfredsstillende tilluft til bad og toalettrom, for eksempel via spalte under dør eller annen egnet løsning, for å unngå risiko for fuktskader og dårlig innelima.

Ut fra alder på anlegget kan feil plutselig oppstå.

## Varmtvannstank

### Beskrivelse

Det er montert varmtvannsbereider i våtrommet. Berederen er av typen OSO Hotwater RS 200 – 2 kW, produsert i 2006. Berederen er visuelt kontrollert på tilgjengelige flater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen har passert halvparten av forventet brukstid. Eldre beredere har økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt.

Det er ikke registrert lekkasje eller funksjonssvikt ved berederen på befaringstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

På grunn av berederens alder må det påregnes økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt, noe som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Det anbefales jevnlig tilsyn for å oppdage eventuelle tegn til lekkasje, rust eller funksjonsavvik tidlig.

Ved utskifting bør ny bereder monteres med forskriftsmessig lekkasjesikring og tilfredsstillende avrenning til sluk eller tilsvarende løsning, for å redusere risikoen for følgeskader ved eventuell lekkasje.

## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

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

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2006**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

# Tilstandsrapport

el-kontroll?

**Nei**

## Generell kommentar

NB:

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

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i boligen. Dette inkluderer vurdering av balkonger, terrasser og trapper med hensyn til rekkverk, rekkverkshøyder, åpninger i rekkverk, håndløpere og tilsvarende forhold vurdert opp mot dagens krav der dette er relevant.

Videre er det gjort en vurdering av radonforhold, elektrisk anlegg og branntekniske forhold, herunder røykvarslere, brannslukningsutstyr, rømningsveier og synlige avvik i branncelleinndeling. I tillegg er forstøtningsmurer samt eiendommens beliggenhet i forhold til eventuell flom- og rasfare vurdert.

Vurderingene under dette punktet er kun ment som en generell sikkerhetsgjennomgang, og det settes ikke tilstandsgrad (TG) på de forhold som inngår her.

#### Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område med usikre radonverdier ifølge radonkart.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare om nivåene i boligen er innenfor anbefalte grenser, da radon er en helsefarlig gass.

Dersom målingene viser forhøyede verdier, bør nødvendige tiltak iverksettes for å redusere radonnivået, for å unngå helserisiko for beboere.

Boligeier har ansvar for å sikre at utleiedel oppfyller krav til radonnivå.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

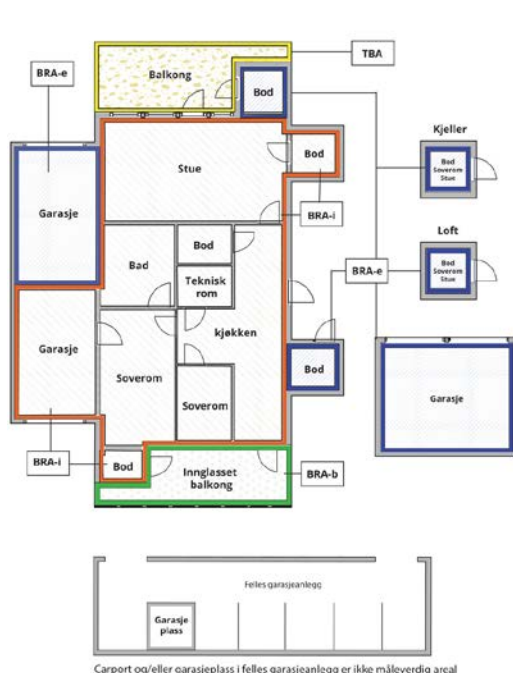
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet i sameie

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	77			77	10
<b>SUM</b>	<b>77</b>				<b>10</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>77</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, toalettrom, kott, stue/kjøkken		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
<b>SUM</b>		<b>18</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>18</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Pål Eirik Skoga Anne Lene Johannessen	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	104	451		2	2118.2 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eie)	Eiet

### Adresse

Skjervengan 25B

### Hjemmelshaver

Johannessen Lovise Petrine

### Kommentar

Oppgitte tomteareal gjelder for hele sameiet.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Skjervengan i Mosjøen, Vefsn kommune. Området fremstår som et etablert boligområde med omkringliggende boligbebyggelse og nærhet til Mosjøen sentrum og lokale servicetilbud. Leiligheten inngår i Sameiet Skjervengan 25. Adkomst skjer via områdets vegsystem. Beliggenheten vurderes som normal for bolig/leilighet i etablert boligområde.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig/privat veg og videre via interne adkomstarealer tilknyttet sameiet. Adkomstforholdene vurderes som normale for området.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

### Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsbestemmelser for Helga Viks veg, vedtatt 11.10.2006 og sist revidert 31.10.2008. Området er regulert til blant annet boligformål, offentlige bygninger, allmenntillegget formål, trafikkområder og friområder. Det er ikke foretatt full juridisk kontroll av plankart, formålsgrenser eller eventuelle senere planendringer. For nærmere opplysninger vises det til Vefsn kommune sitt planregister/planinnsyn.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet som felles sameietomt med adkomst, parkering og øvrige utearealer. Oppgitt tomteareal er 2 118,20 m<sup>2</sup> og gjelder for hele sameiet. Det er ikke foretatt særskilt kontroll av grunnforhold, eiendomsgrenser eller tekniske anlegg i grunnen.

### Tinglyste/andre forhold

For tinglyste og øvrige sameierettslige forhold vises det til sameiets vedtekter, grunnboksopplysninger og eventuell seksjoneringsbegjæring. Det er ikke foretatt særskilt juridisk kontroll av tinglyste rettigheter, heftelser, servitutter, vedlikeholdsplikt, bruksretter eller andre forhold som kan ha betydning for seksjonen eller sameiets fellesarealer.

Kjøper/interessent anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter og eventuelle tinglyste bestemmelser før bindende avtale inngås.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Biloppstillingsplass for bil

**Byggeår**

2006

**Kommentar**

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

**Standard**

Garasjen har normal standard, alder tatt i betraktning.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Garasje i rekke med støpt betongsåle/plate på mark, yttervegger i bindingsverk av tre med liggende utvendig trekledning, pultak tekket med sveiset asfaltpapp/bitumenbelegg og leddport av tre. Det er registrert fuktmerker/misfarging på enkelte stendere og innvendig platekledning, samt stedvis skade i nedre del av platekledning. Garasjen er kun enkelt visuelt besiktiget som tilleggsbygg, og forholdene er ikke nærmere undersøkt.

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

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	06.05.2026	Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.	Finnes ikke		Nei
Bilder	28.04.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	06.05.2026	Det er utstedt ferdigattest for boligen.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	06.05.2026	Oversikt over eiendommens registrerte hjemmelshavere, samt tilhørende rettigheter, forpliktelser og heftelser som er tinglyst på eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Megler	05.05.2026	Dokumenter/ info vedrørende eiendommen, oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	06.05.2026	Politisk vedtatt plan over et avgrenset område. Reguleringsplanen fastsetter hvordan området kan brukes og hva som kan bygges der.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	05.05.2026	Kartverket har et nasjonalt ansvar for geografisk informasjon, drifter det nasjonale eiedomsregisteret og tinglyser fast eiedom og andeler i borettslag.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.05.2026	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	28.04.2026	Tidligere takst over eiendommen fremvist på befaring	Gjennomgått		Nei
Vedtakter	06.05.2026	Obligatorisk sett med regler som er inngått i selskaps stiftelsesgrunnlag.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	05.05.2026	Virksomhets offentlige regnskap./Oversikt over alle pengebevegelsene fra et år./Obligatorisk sett med regler som er inngått i selskaps stiftelsesgrunnlag.	Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	
2	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Anne Lene Johannessen

---

## Boligen

Skjervengan 25B

8657 Mosjøen

1824-104/451/0/2

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



## Selger har ikke kjennskap til eiendommen

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

## Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

2. Tilleggs kommentar

Har ingen kjennskap.

---

**VEDTEKTER**  
for

**Sameiet Skjervengan 25,**  
org. nr. 990 630 496

*Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 21.11.2018 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 30.04.2006.*

**1. Innledende bestemmelser**

**1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Sameiet Skjervengan 25. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 16.11.2007.

**1-2 Hva sameiet omfatter**

(1) Sameiet består av 10 boligseksjoner på eiendommen gnr. 104, bnr. 451 i Vefsn kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av private utearealer som balkonger/terrasser, og garasje plass m/bod i eget garasjebygg.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

**1-3 Sameiebrøk**

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal ut fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal. Balkonger/terrasser/uteareal og garasjer er ikke med i hoveddelens BRA.

**2. Rettslig disposisjonsrett**

**2-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt seige, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører som gjenspeiler rettsgebyret.

(3) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

#### **3-1 Rett til bruk**

- (1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
- (5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet, jf § 8-4.

Dette gjelder tiltak som:

Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

- (6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.
- (7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

#### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

- (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
- (2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

### **4. Sameiets parkeringsplasser**

#### **4-1 Organisering og rettslig disposisjonsrett**

- (1) Sameiet/seksjonseierne disponerer 10 garasje plasser med tilhørende utebod i eget garasjebygg.

Garasjebygg m/boder er seksjonert sammen med hoveddel i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst 16.11.2007. I tillegg finnes et felt i sørenden av hovedbygget som kan brukes til parkering.

(2) Garasjeplassen kan ikke selges, pantsettes eller på annen måte disponeres over. Garasjeplassen følger seksjonen ved salg.

(3) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i seksjonssameiet. Utleie skal meldes til styret.

#### **4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en garasjeplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

### **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

#### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, seiv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

#### **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

### **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

#### **6-1 Felleskostnader**

1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

#### **Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon**

Kostnader til kabel-TV og bredbånd fordeles likt pr. seksjon dersom dette ikke faktureres den enkelte seksjonseier direkte.

Renovasjonsavgift til Shmil fordeles likt pr. seksjon.

Forretningsførsel, styrehonorarer og andre administrasjonskostnader fordeles likt pr. seksjon.

3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestilltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

### **6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret - Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og en til tre andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret medlemmer med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### **8-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8-5 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

(3)

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

(2)

(3) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(4) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(5) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer og forretningsfører har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### **9-7 Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon en stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## **10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

Sameiet kan ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### **10-2 Regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

### **10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, og kan omfatte styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## **11. Diverse opplysninger**

### **11-1 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### **11-2 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

### **11-3 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.
- k) uttrykkelig si seg enig: skriftlig samtykke. Tidligere kalt tilslutning.

Til eierne i  
Sameiet Skjervengan 25



Innkalling til Årsmøte

Mandag 23.03.2026 Kl. 19:00

Møtested:  
Fru Haugans hotel



## **Innkalling til årsmøte i Sameiet Skjervengan 25**

Det innkalles til ordinært årsmøte mandag 23.03.2026 19:00 i Fru Haugans hotel

### **Til behandling foreligger følgende saker**

- 1 Konstituering
  - 1.1 Valg av møteleder
  - 1.2 Valg av sekretær
  - 1.3 Valg av en person til å underskrive protokollen sammen med møteleder
  - 1.4 Registrering av stemmeberettigede
  - 1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste
- 2 Informasjon fra styret / årsrapport
- 3 Årsregnskap 2025
- 4 Innkomne saker
  - 4.1 Ny styreleder
  - 4.2 Avregning av fellesutgifter 2025
- 5 Valg i henhold til vedtekter
  - 5.1 Styremedlem for 2 år
- 6 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

11.03.2026

Sameiet Skjervengan 25

Bjørn Solhaug

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 for 2025 følger vedlagt.

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

## 3. Årsregnskap 2025

Regnskap med noter er vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes.

## 4. Innkomne saker

### 4.1 Ny styreleder

Det er fremmet sak om å kaste nåværende styreleder å få inn en ekstern styreleder

**Styrets innstilling:** Styreleder Bjørn Solhaug meldte seg inhabil og deltok ikke i behandlingen av denne saken.

De to andre styremedlemmene er uenig i innkommet forslag og anbefaler ovenfor årsmøte

at Bjørn Solhaug fortsetter som styreleder frem til valget på

årsmøtet i 2027.

#### **4.2 Avregning av fellesutgifter 2025**

Se vedlagt oversikt over fordeling av felleskostnader 2025

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

#### **5.1 Styremedlem for 2 år**

På valg er:

- Frode Hines

**Styrets innstilling:** Frode Hines har sagt seg villig til gjenvalg.

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

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden mandag 24.03.2025 til mandag 23.03.2026.

Følgende ble utbetalt i 2025:

- Godtgjørelsen settes til kr 20 000. jf. vedtektene avgjør styret fordelingen.

**Styrets innstilling:** De er satt av kr 20.000 i budsjettet til denne posten.

Styret bestemmer selv den innbyrdes fordelingen av styrehonoraret.

# Årsrapport Sameiet Skjervengan 25 2025

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har styret bestått av:

Styreleder, Bjørn Solhaug  
Styremedlem, Tone Ragnhild Myhre  
Styremedlem, Frode Hines

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

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

## Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

Styret sier seg veldig fornøyd med det utførte arbeidet med å fjerne vann fra garasjene.

Det er ikke sikkert at vi trenger å montere varmekabler i renner og rør.

Det er registrert mosedannelse på taket , dette blir behandlet med mosefjerner og må sannsynligvis behandles på nytt til sommeren.

Ordningen med å strø selv fungerer bra.

Vi hadde to vannlekkasjer på to leiligheter i 2 etasje i 2025 uten at det ble noen forsikrings saker av det.

Vi har også hatt problemer med vanninntrenging på to nye leiligheter i 2026. vi skal innhente ekspertise på området og vil vurdere om vi må gjøre noe med taket vårt i nær fremtid.

Lagets økonomi er sunn.

## Lagets drift og økonomi

Sameiet Skjervengan 25 består av 10 leiligheter og ligger i Vefsn kommune.

Forsikring er tegnet i Forsikrings selskap navn ikke funnet med polisenumr. Polisenummer forsikringsavtale ikke funnet.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 11.03.2026

For Styret i Sameiet Skjervengan 25

Bjørn Solhaug

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Resultatregnskap 2025 Sameiet Skjervengan 25

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>INNETEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		484 380	524 134	470 000	532 960
Innkrevde felleskostnader garasjer		0	0	57 967	0
Purrgebyr		0	35	0	0
Strøm elbil-lading		6 673	13 985	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>491 053</b>	<b>538 154</b>	<b>527 967</b>	<b>532 960</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Pensj.kostn., arb.g.avg, sos.kostn.	1	1 020	1 019	1 020	1 020
Styrehonorar	2	20 000	20 000	20 000	20 000
Forretningsførerhonorar		29 472	28 586	29 474	30 209
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		1 892	0	0	1 500
Drift/vedlikehold	3	65 002	65 102	160 000	160 000
Drift/vedlikehold garasje	3	0	2 222	5 000	0
Drift/vedlikehold heiser	3	40 969	47 111	54 000	55 000
Kabel-TV/internett		61 477	59 880	60 000	57 445
Forsikringer	4	67 567	27 222	65 332	72 848
Renovasjonsavgift		53 515	52 823	57 967	60 205
Fellesstrøm		18 818	30 681	32 000	20 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		1 907	178	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		415	380	0	0
Drift maskiner		5 426	1 995	0	5 000
Kontingenter		252	63	0	250
Andre driftskostnader	5	6 632	5 537	30 000	5 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>374 364</b>	<b>342 798</b>	<b>514 793</b>	<b>488 477</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>116 690</b>	<b>195 355</b>	<b>13 174</b>	<b>44 483</b>
<b>FINANSINNEKT. OG -KOST</b>					
Renteinntekter		19 144	8 637	0	0
<b>RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.</b>		<b>19 144</b>	<b>8 637</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT</b>		<b>135 834</b>	<b>203 992</b>	<b>13 174</b>	<b>44 483</b>
Overført til annen egenkapital		135 834	203 992	0	0

**Balanse 2025 Sameiet Skjervengan 25 orgnr: 990 630 496**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Periodisering kostnader		41 239	38 110
Kundefordringer		1 692	0
<b>Bankinnskudd</b>			
Bankinnskudd	6	529 985	391 491
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>572 916</b>	<b>429 602</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>572 916</b>	<b>429 602</b>

**Balanse 2025 Sameiet Skjervengan 25 orgnr: 990 630 496**

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		550 866	415 032
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>550 866</b>	<b>415 032</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	3 769
Mellomregning		30	0
Leverandørgjeld		22 020	10 801
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>22 050</b>	<b>14 570</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 050</b>	<b>14 570</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>572 916</b>	<b>429 602</b>

Sameiet Skjervengan 25

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

\_\_\_\_\_  
Bjørn Solhaug  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Tone Ragnhild Myhre  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Frode Hines  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Særreglene for små foretak er brukt for poster der det foreligger slik valgdagang.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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.

## Note 1 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	1 020	1 019
<b>Sum</b>	<b>1 020</b>	<b>1 019</b>

## Ansatte

Sameiet har ingen ansatte.

## Note 2 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 20 000,-, herav til styrets leder kr 10 000,-.

### Note 3 - Drift/vedlikehold

	2025	2024
6601 Drift/vedlikehold bygg	7 015	38 145
6603 Drift/vedlikehold elektro	676	1 465
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	42 312	25 493
6630 Egenandel forsikringskader	15 000	0
6607 Drift/vedlikehold garasjer/motorvarmere	0	2 222
6608 Drift/vedlikehold heiser	40 969	47 111
<b>Sum</b>	<b>105 971</b>	<b>114 435</b>

### Note 4 - Forsikringer

	2025	2024
7500 Forsikringspremier	67 567	27 222
<b>Sum</b>	<b>67 567</b>	<b>27 222</b>

### Note 5 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6390 Andre driftskostnader	0	113
6400 Leie Maskiner	3 750	0
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	1 265	1 130
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	1 618	4 294
<b>Sum</b>	<b>6 632</b>	<b>5 537</b>

### Note 6 - Bankinnskudd

	2025	2024
1920 Driftskonto 1506 79 25766	529 985	391 491
<b>Sum</b>	<b>529 985</b>	<b>391 491</b>

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

### Renteinntekter bankinnskudd

Rentesatsen på driftskontoen er pr. 31.12. på 3,89 %. Boligselskapet har fått en renteinntekt på kr 19 144,41 i 2025.

### Note 7 - Egenkapital

	2025	2024
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	415 032	211 040
Årets resultat	135 834	203 992
<b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>550 866</b>	<b>415 032</b>

## Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
<b>A. Disponible midler pr. 01.01.</b>	<b>415 032</b>	<b>211 040</b>
<b>B. Endringer i disponible midler:</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	135 834	203 992
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>135 834</b>	<b>203 992</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>550 866</b>	<b>415 032</b>
<b>Kontrolloppstilling</b>		
Omløpsmidler	572 916	429 602
Kortsiktig gjeld	-22 050	-14 570
<b>Disponible midler</b>	<b>550 866</b>	<b>415 032</b>

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Skjervengan 25.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Skjervengan 25**

Styreleder	Bjørn Solhaug (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Frode Hines (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Tone Ragnhild Myhre (sign.)	09.03.2026

**Sameiet Skjervengan 25**  
**Fordeling fellesutgifter 2025**  
**.969**

Sum utgifter ifølge regnskap 2025 374.364

Utgifter som deles likt på alle:

Styrehonorar og arb.giveravgift	21.020
Forretningsførerhonorar	29.472
Teknisk /jur/rådgivning/andre tjenester	1.892
Kabel-TV internett	61.477
Renovasjon	53.515
Bankgebyr/gaver /div/kont	7.299
-174.675	
Utgifter som deles etter sameiebrøk	199.689

	utgifter	ant. leil.	pr.år.pr leil.	pr.mnd.pr.leil.	pr.mnd.pr.leil
				<b>1.etg.</b>	<b>2.etg.</b>
1)Utgifter som deles likt	174.675	10	17.467	1.456	1.456
2) Utgifter som deles etter sameiebrøken					
1.etg.89/218	199.689	5	18.152	1.631	
2.etg.129/218	199.689	5	23.633		1.969
<b>SUM</b>				<b>3.087</b>	<b>3.425</b>
Innbetalte fellesutgifter 2025	3.769 (se oppstilling nederst)			3.769	5.031
For mye innbetalt i 2025 pr mnd				1 etg 682	2.etg 1.469
<b>For mye innbetalt 2025</b>				<b>1 etg 8.184</b>	<b>2 etg 17.628</b>

**Endelig avregning av fellesutgifter for 2024**

I forhold til de faktiske utgifter har beboerne i 1.etg.innbetalt kr.8.184 for mye og beboerne i 2.etg. har innbetalt 17.628 for mye

**Innbetaling fellesutg. 2025**

Ordinære fellesutgifter

leie	1.etg	2.etg	sum
pr. mnd.	3.769	5.031	
pr. år	45.228	60.372	
totalt	226.140	301.860	<b>Sum totalt for 1 og 2 etasje kr 528.000.</b>

Husleien har vært for høy for alle i 2025. Det positive er at vi har bygd opp likviditet.

Styret foreslår å utbetale kr 9.444 til hver av beboerne i 2.etasje som en endelig avregning for 2025.

Den husleien vi betaler nå i 2026 er mer korrekt i henhold til våre vedtekter, da det nå er blitt korrigert inn

**hva som skal betales likt og det som skal betales etter brøken. Når vedlikeholdet blir økt i årene som kommer vil beboerne i 2.etasje måtte betale en større del av felleskostnadene.**

Mosjøen 9 mars 2026  
Styret i Sameiet Skjervengan 25




# BOLIGSERVICE HELGELAND


TOTALLEVERANDØR FOR DITT BORETTSLAG!


## Vaktmester & Byggdrift

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

## Brannsikkerhet & Salg

 **Godkjent kontroll av** brannslukkere og brannslanger

 Salg av brannslukkere, røykvarslere og brannutstyr

 **Varmepumper**

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

VI GJØR HVERDAGEN ENKLERE FOR  
BORETTSLAG PÅ HELE HELGELAND



Erfaring og profesjonelle fagfolk



Pålitelig service og raskt oppfølging



Kvalitet, trygghet og lokalkunnskap

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

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Skjervengan 25 mandag 23.03.2026 kl. 19:00 - Fru Haugans hotel.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder velges Bjørn Solhaug

### 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: Ståle Farstad

### 1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

**Vedtak:**

Av lagets andelseiere møtte 10. personer, av disse 6. med stemmerett. Det forelå 2 fullmakter.

Til sammen 8. stemmer.

### 1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

**Vedtak:**

Generalforsamlingen godkjenner innkalling og sakliste.

## 2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport for 2025 følger vedlagt.

**Vedtak:**

Styrets informasjon tas til orientering.

## 3. Årsregnskap 2025

Regnskap med noter er vedlagt.

**Vedtak:**

Årsregnskapet godkjennes.

## **4. Innkomne saker**

### **4.1 Ny styreleder**

Det er fremmet sak om å kaste nåværende styreleder å få inn en ekstern styreleder

#### **Vedtak:**

Saken ble tatt opp til avstemming i årsmøte. Med 5 stemmer for og 1 stemmer imot ble det fattet følgende vedtak:

Bjørn Solhaug sitter som styreleder til årsmøte i 2027

### **4.2 Avregning av fellesutgifter 2025**

Se vedlagt oversikt over fordeling av felleskostnader 2025

#### **Vedtak:**

Styrets forslag til fordeling av felleskostnader ble godkjent.

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

### **5.1 Styremedlem for 2 år**

På valg er:

- Frode Hines

#### **Vedtak:**

Valgt:

- Frode Hines

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

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden mandag 24.03.2025 til mandag 23.03.2026.

Følgende ble utbetalt i 2025:

- Godtgjørelsen settes til kr 20 000. jf. vedtektene avgjør styret fordelingen.

#### **Vedtak:**

De er satt av kr 20.000 i budsjettet til denne posten.

Styret bestemmer selv den innbyrdes fordelingen av styrehonoraret.

## Protokoll for Sameiet Skjervengan 25

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder  
Protokollvitne

Bjørn Solhaug (sign.)  
Ståle Farstad (sign.)

24.03.2026  
25.03.2026

## Sameiet Skjervengan 25 Fordeling fellesutgifter 2025

**.969**

Sum utgifter ifølge regnskap 2025 374.364

Utgifter som deles likt på alle:

Styrehonorar og arb.giveravgift	21.020
Forretningsførerhonorar	29.472
Teknisk /jur/rådgivning/andre tjenester	1.892
Kabel-TV internett	61.477
Renovasjon	53.515
Bankgebyr/gaver /div/kont	7.299
-174.675	
Utgifter som deles etter sameiebrøk	199.689

	utgifter	ant. leil.	pr.år.pr leil.	pr.mnd.pr.leil. <b>1.etg.</b>	pr.mnd.pr.leil. <b>2.etg.</b>
1)Utgifter som deles likt	174.675	10	17.467	1.456	1.456
2) Utgifter som deles etter sameiebrøken					
1.etg.89/218	199.689	5	18.152	1.631	
2.etg.129/218	199.689	5	23.633		1.969
<b>SUM</b>				<b>3.087</b>	<b>3.425</b>
Innbetalte fellesutgifter 2025	3.769 (se oppstilling nederst)			3.769	5.031
For mye innbetalt i 2025 pr mnd				1 etg 682	2.etg 1.469

**For mye innbetalt 2025 1 etg 8.184 2 etg 17.628**

### Endelig avregning av fellesutgifter for 2024

I forhold til de faktiske utgifter har beboerne i 1.etg.innbetalt kr.8.184 for mye og beboerne i 2.etg. har innbetalt 17.628 for mye

### Innbetaling fellesutg. 2025

Ordinære fellesutgifter

leie	1.etg	2.etg	sum
pr. mnd.	3.769	5.031	
pr. år	45.228	60.372	
totalt	226.140	301.860	<b>Sum totalt for 1 og 2 etasje kr 528.000.</b>

Husleien har vært for høy for alle i 2025. Det positive er at vi har bygd opp likviditet. Styret foreslår å utbetale kr 9.444 til hver av beboerne i 2.etasje som en endelig avregning for 2025.

Den husleien vi betaler nå i 2026 er mer korrekt i henhold til våre vedtekter, da det nå er blitt korrigert inn

**hva som skal betales likt og det som skal betales etter brøken. Når vedlikeholdet blir økt i årene som kommer vil beboerne i 2.etasje måtte betale en større del av felleskostnadene.**

Mosjøen 9 mars 2026  
Styret i Sameiet Skjervengan 25

**Begjæring<sup>1)</sup> om**
 **oppdeling i eierseksjoner**
 **reseksjonering**

Rekvirentens navn <b>eiendomsmegleren helgeland</b>	
Adresse <b>Eiendomsmegleren Helgeland Mosjøen AS</b>	
Postnr.	Poststed <b>Postboks 358, 8651 Mosjøen</b>
<b>Telefon 75 11 12 10</b>	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.	Ref.nr.

Plass for tinglysningsstempel

Doknr: 938734 Tinglyst: 16.11.2007 STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festn	Snr
1824	Vefsn	104	451	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel <sup>3)</sup>
988 495 778	Opal Eiendom AS	1/1
04101170	Tom Leknes Hanssen	1/1

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>
1	B	89		13				25				37			
2	B	89		14				26				38			
3	B	89		15				27				39			
4	B	89		16				28				40			
5	B	89		17				29				41			
6	B	129		18				30				42			
7	B	129		19				31				43			
8	B	129		20				32				44			
9	B	129		21				33				45			
10	B	129		22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:								1090	= tavsar:		1090				

4. Supplerende tekst <sup>7)</sup>
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.
Som sikkerhet for den enkeltes sameiers økonomiske forpliktelser overfor sameiet, skal sameiet ha pant stort kr. 20.000,- i hver enkelt seksjon. Jfr. Vedtekter av 30.04.06.

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

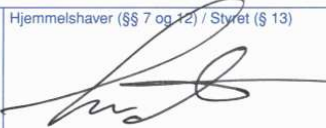
- a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d)  bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f)  areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28).

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).**
**6. Tegninger m v**


Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a)  Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b)  Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.  
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c)  Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d)  Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e)  Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Mogun 07-07	 TOM HANSEN	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering <sup>8)</sup>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup>  <input type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
<b>Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:</b>				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
104	451		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 og 10	kommune
Dato		Stempel og underskrift		
17.10.07		 VEFSN KOMMUNE Oppmålingssjefen		

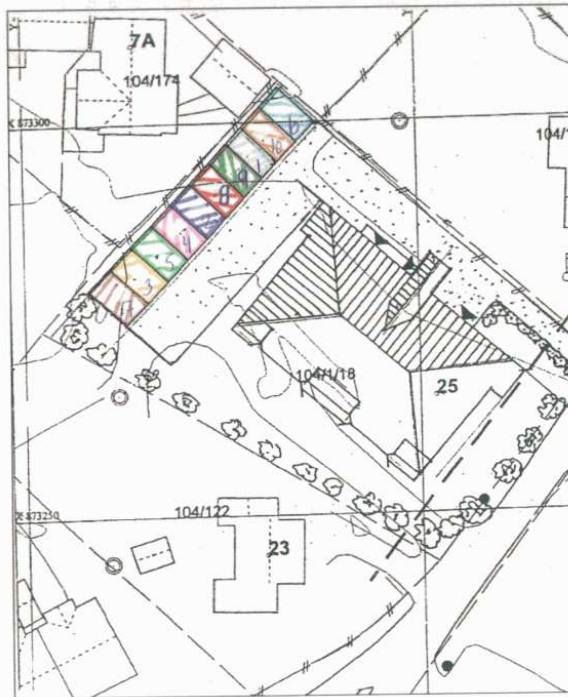
**Noter:**

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrotk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysningsgjenpart.

Kan tinglyses 11.7.2007  
 Merete Solvang,

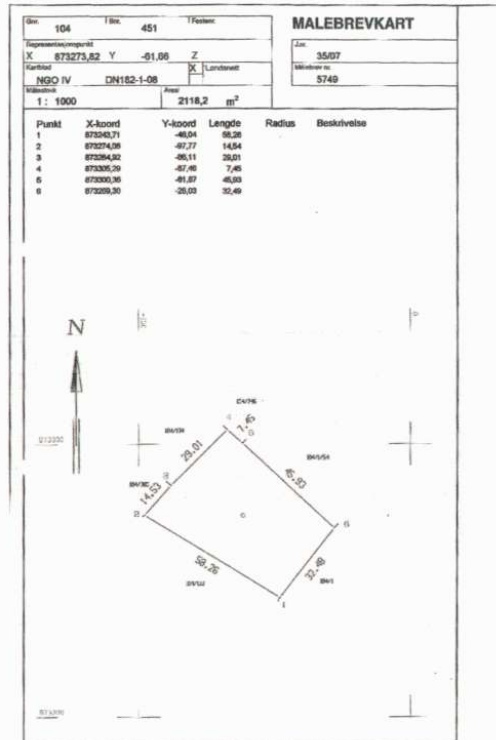


**SKJERVINGEN 25**  
**GNR.104 BNR.451 SNR.1,2,3,4,5,6,7,8,9 OG 10**

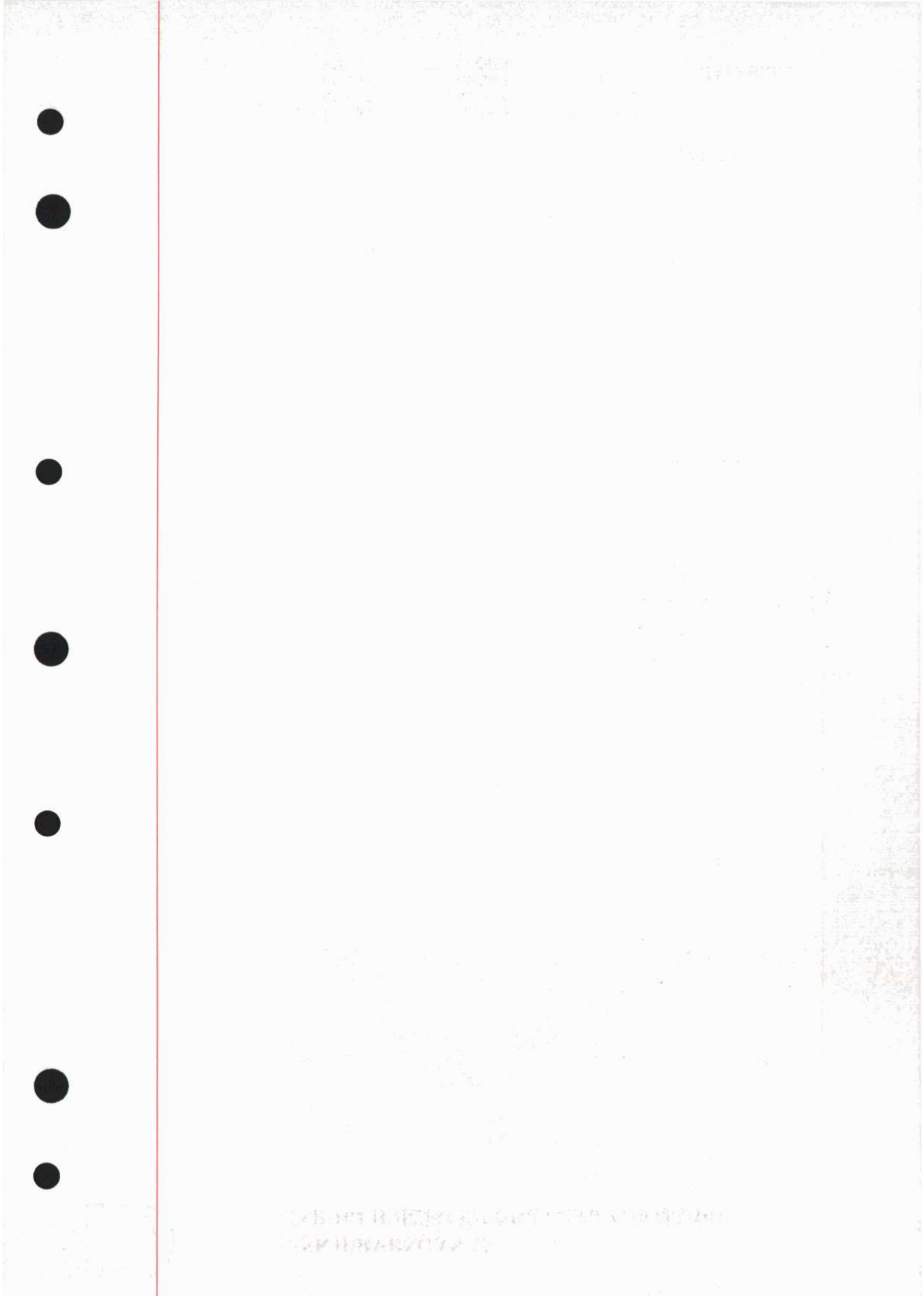


- |           |           |            |
|-----------|-----------|------------|
| seksjon 1 | seksjon 5 | seksjon 9  |
| seksjon 2 | seksjon 6 | seksjon 10 |
| seksjon 3 | seksjon 7 | felles     |
| seksjon 4 | seksjon 8 |            |

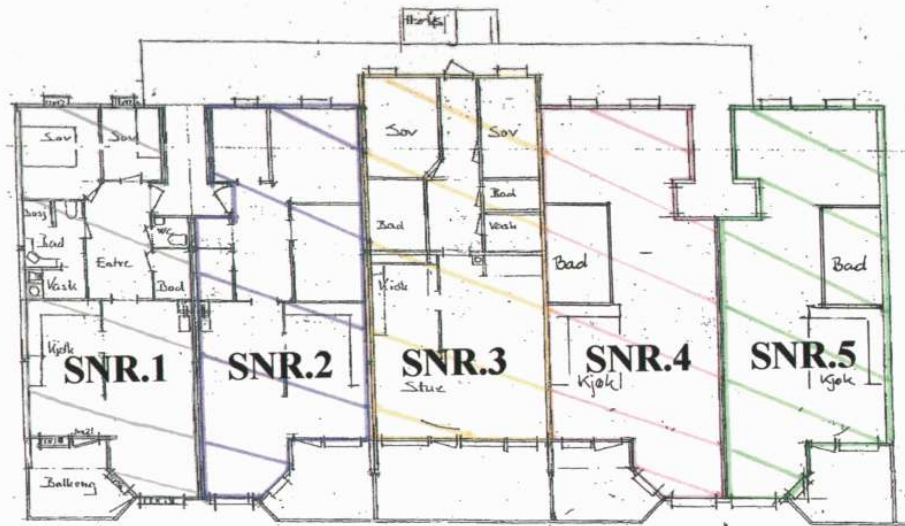
SITUASJONSKART



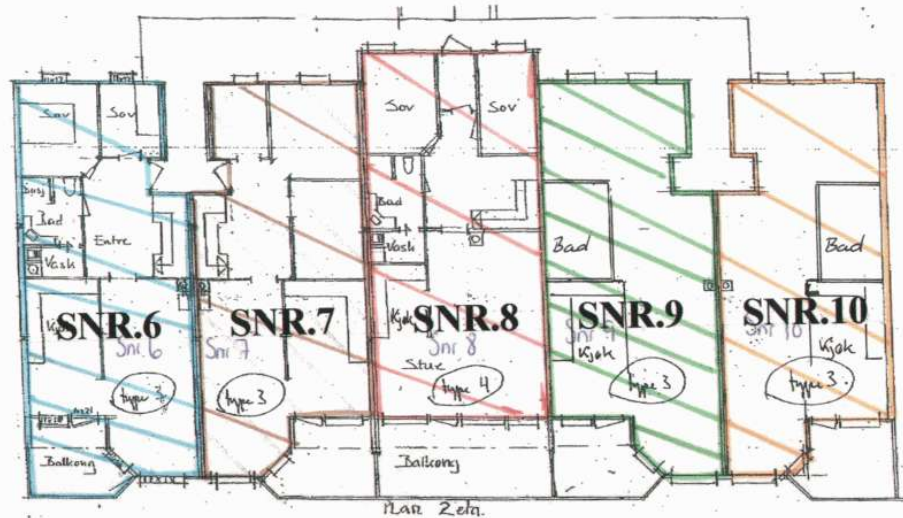
MALEBREV



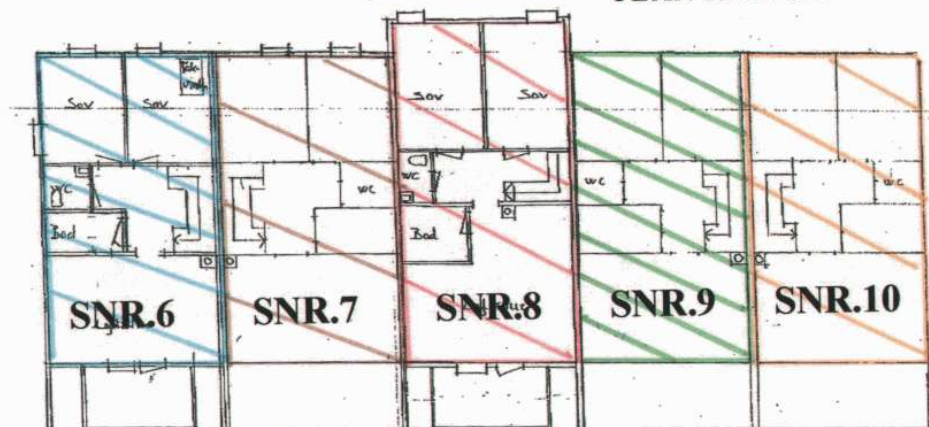
### SKJERVENGAN 25 GNR.104 BNR.451 SNR.1,2,3,4,5,6,7,8,9 OG 10



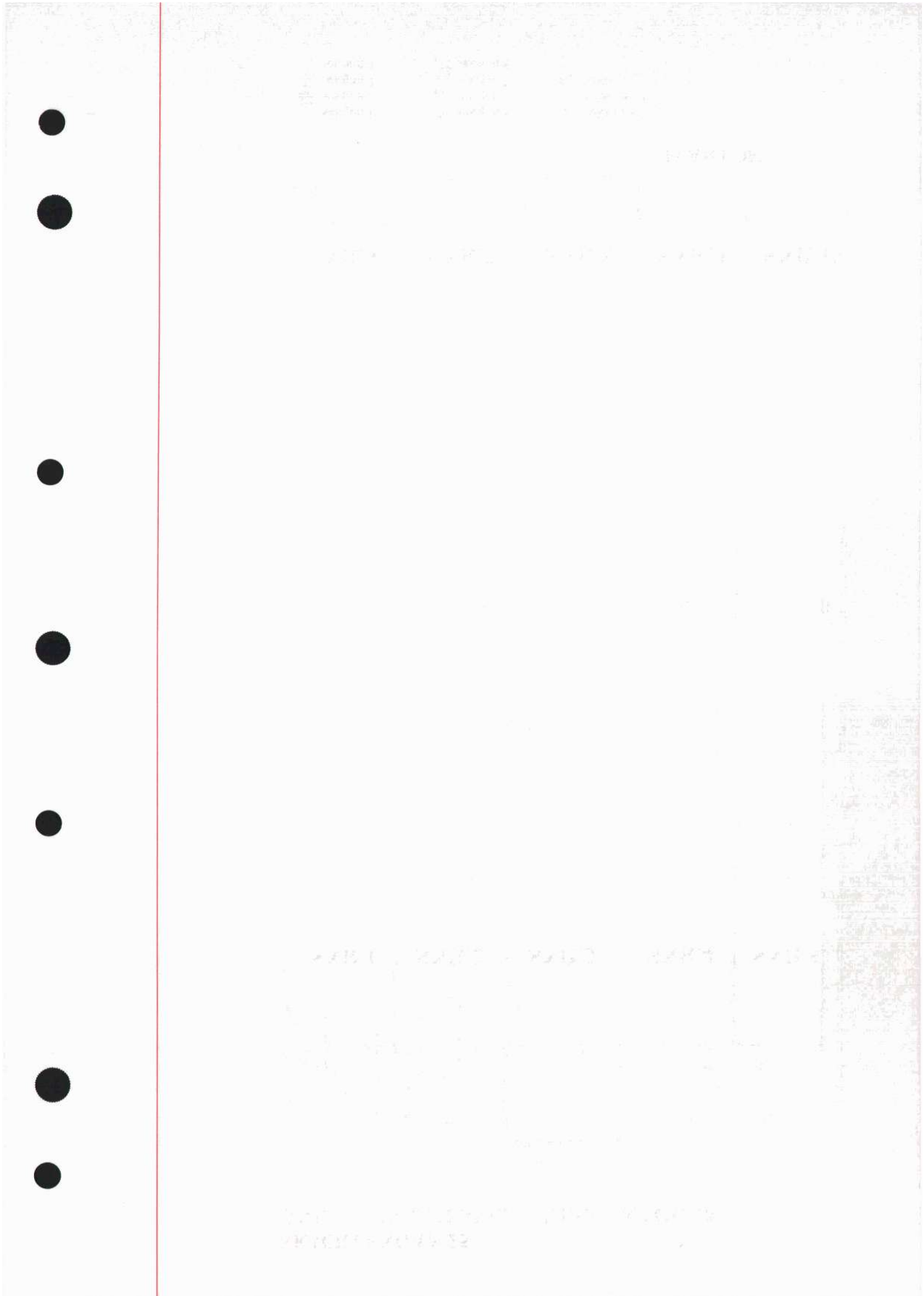
PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFT





## VEFSN KOMMUNE

Plan og utvikling

Saksbehandler: Ronny Pedersen, Tlf. 75 10 18 13  
Epost: vkop@vefsn.kommune.no

Vår dato:  
05.02.2009

Vår referanse:  
04/1133-12

Arkivkode:  
GNR 104/1/18

Deres dato:  
05.02.2009

Deres referanse:

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

Tom Hanssen  
Vassvegen 10

8661 MOSJØEN

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

Rammetillatelse er gitt og igangsettingstillatelse er gitt.

<b>Gjelder</b>	<b>: Nybygg/Rekkehus</b>
<b>Byggested</b>	<b>: Skjervengan 25, Gnr.: 104/1/18</b>
<b>Tiltakshaver</b>	<b>: Tom Hanssen</b>
<b>Ansvarlig søker</b>	<b>: Helgeland Byggekontroll</b>

#### *Ansvarsforhold:*

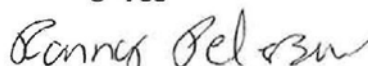
Anleggsdrift Jord og Fjell AS, UTF 150.2  
Atle Benjaminsen, UTF 210.2  
Brødrene Skjervstad, PRO/KPR/UTF/KUT  
Helgeland Byggekontroll, KPR 120.2/131.2  
Helgeland Mur AS, UTF/KUT 221.1-UTF/KUT 222.2

Anmodning om ferdigattest er mottatt her 04.02.2009.

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

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

Med hilsen  
Areal og byggesak

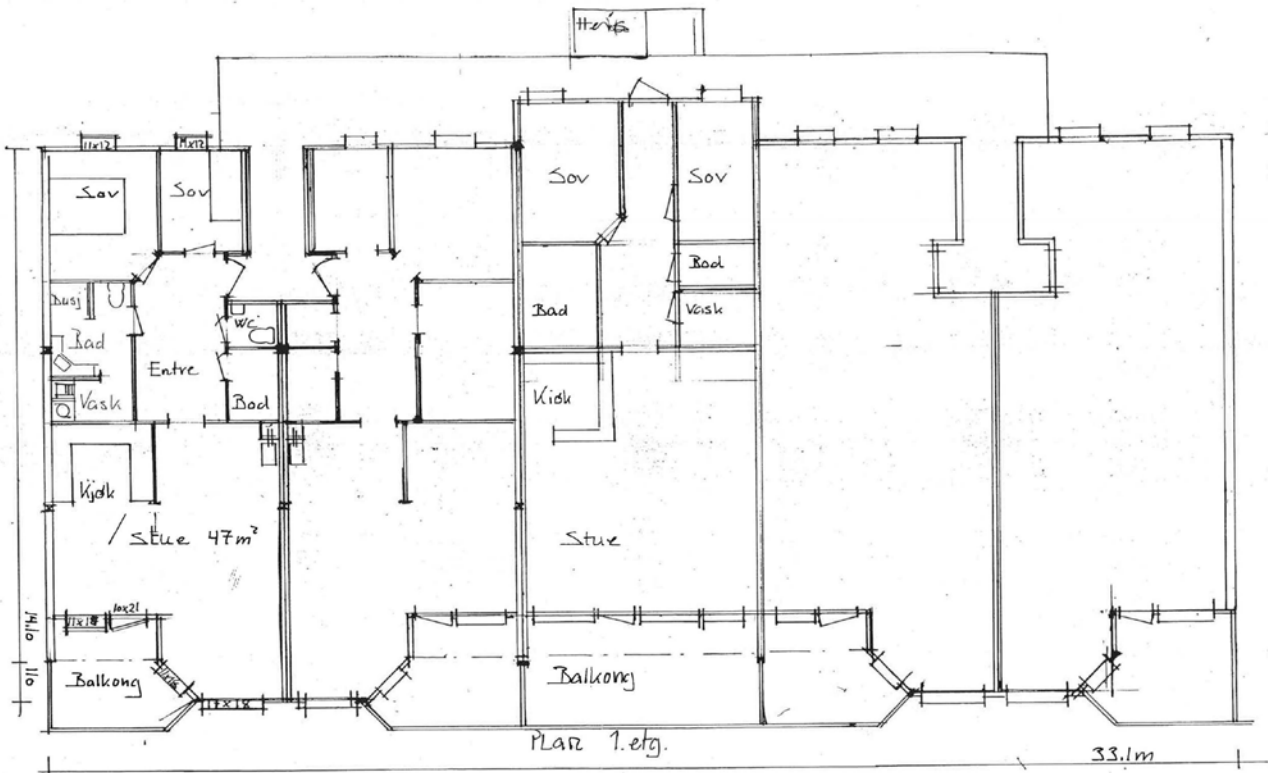
  
Ronny Pedersen (e.f.)

Kopi: Helgeland Byggekontroll, Postboks 311, 8651 MOSJØEN

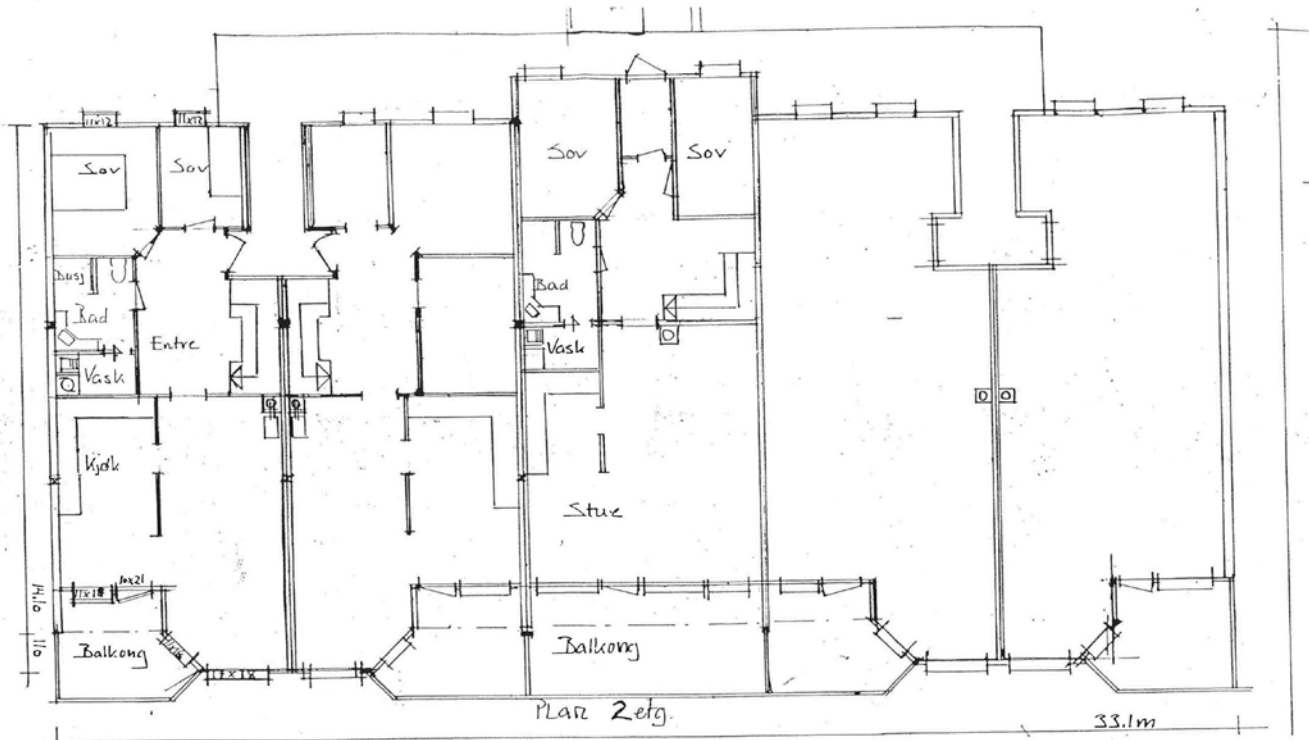
Telefon: 75 10 10 00    Telefaks: 75 10 10 01  
Postadr: Postboks 560, 8651 MOSJØEN  
Besøksadr: Rådhuset

Kommunenr: 1824  
Org.nr: 844824122  
Bankgiro: 4530 05 00963

Webadr:  
www.vefsn.kommune.no  
www.mosjoenby.com

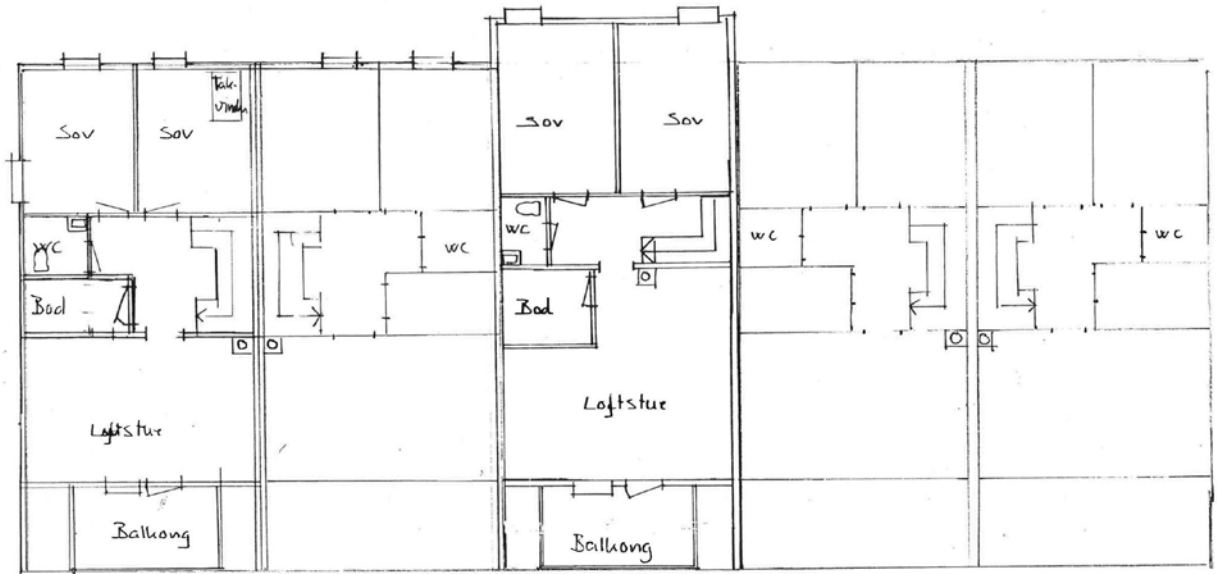


M = 1:100 *DB*  
Skjussningen 25



M=1:100 ABgh:

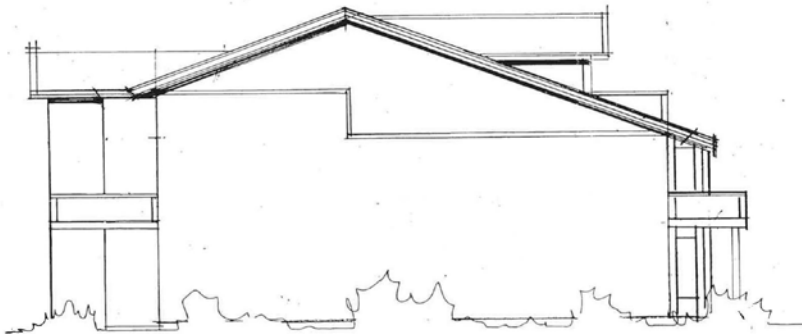
Lentighetsbygg Skjervevangan 25



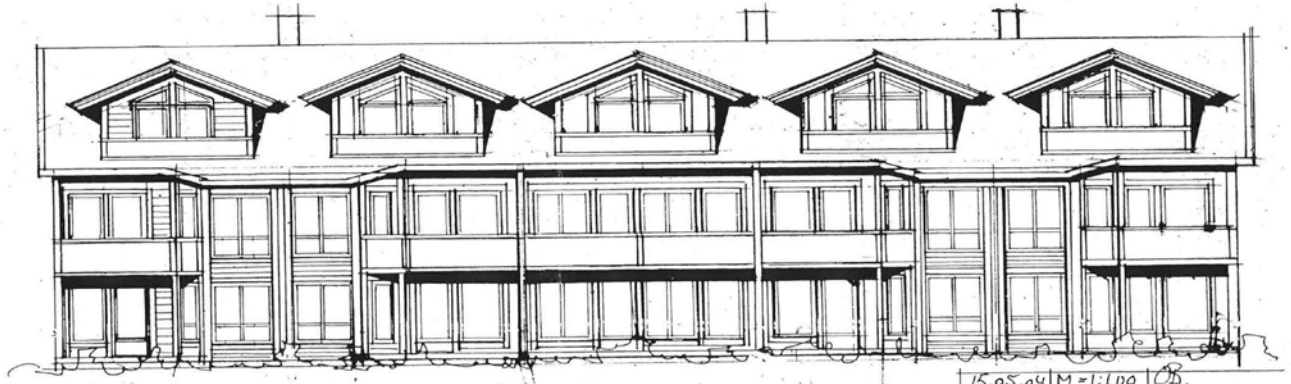
Plan Loftstue

Skjervengen 25.

M = 1:100, O.B.gh.



Rev. 07.06.04. OB.  
18.05.04 M=1:100 OB.  
Skjerveggen 25  
Tom Harkser



Gr. flate 466 m<sup>2</sup>

15.05.04	M=1:100	OB.
Leilighetsbygg - Sjøvegan 25		
97 10M Hansen		



## VEFSN KOMMUNE

Areal og byggesak

Vår dato:  
10.08.04  
Deres dato:  
03.08.04

Vår referanse:  
04/01658-002  
Deres referanse:

Arkivkode:  
GNR 104/1/18

Saksbehandler: Gunnar Valla, Tlf. 75 10 18 11  
Epost: [gunnar.valla@vefsn.kommune.no](mailto:gunnar.valla@vefsn.kommune.no)

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

Bogfjellmo Boligutvikling AS  
Havnegata 74

8663 MOSJØEN

### TILLATELSE TIL TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 93 OG 95. ADMINISTRATIVT VEDTAK NR.: 0199/04.

Gjelder : Nybygg/Garasjer i rekke  
Byggested : Skjervengan 25, Gnr.: 104/1/18  
Tiltakshaver : Tom Leknes Hanssen  
Ansvarlig søker : Bogfjellmo Boligutvikling AS  
Søknad mottatt : 04.08.04

Saken er behandlet administrativt 10.08.04 i henhold til delegert myndighet tillagt bygningsjefen, og det er fattet følgende

#### vedtak:

Det gis med dette tillatelse til tiltak for nybygg/garasjer i rekke i samsvar med innsendt søknad datert 03.08.04. Det foreligger skriftlig samtykke fra eierne av Skjervengan 7A og 9, når det gjelder plassering av rekkegarasjen i forhold til felles tomtegrense. De deler av garasjens vegger mot nordvest og nordøst som ligger nærmere annen bebyggelse enn 8,0 m, må utføres som EI-60 konstruksjon.

#### Følgende foretak er godkjent for ansvarsrett:

Anleggsdrift AS,  
Atle Benjaminsen,  
Bogfjellmo Boligutvikling AS,

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov- og regelverk.

#### Kontroll av prosjektering og utførelse.

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprojekteres.

#### Ferdigstillelse.

Når arbeidet er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest. Kontrolldokumentasjon og bekreftelse fra kontrollansvarlig foretak i samsvar med kontrollplanen vedlegges. Ønskes brukstillatelse skal dette begrunnes.

Adresse:  
Rådhuset  
8654 Mosjøen

Telefon:  
75 10 10 00

Telefaks:  
75 10 18 01

E-post:  
[vkop@vefsn.kommune.no](mailto:vkop@vefsn.kommune.no)

Postgiro: 0809 5962204  
Bankgiro: 4530 05 00963  
Org.nr: 844 824122



**Klageadgang.**

Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage tillatelsen inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

**Generelle opplysninger:**

- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. Jfr. pbl. § 96 1. ledd.
- Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det, må ikke brukes før ferdigattest er gitt, jfr. pbl. § 99.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn denne tillatelse forutsetter.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaver.
- Det samme gjelder ved eierskifte, jfr. pbl. § 97 nr. 2.

**Regning for behandling av søknaden og tilsyn, blir ettersendt.****Fakta/vurderinger.****Søknaden.**

Søknaden omfatter nybygg/rekkegarasje, med et bruksareal på 180 m2.

**Gjeldende plangrunnlag.**

Gjeldende reguleringsplan for området er "E6 Hammarheim – Dolstad og tilstøtende områder." Tiltaket er i tråd med reguleringsformålet i planen og bryter ikke med hverken plassering, byggevolum eller utnyttingsgraden på tomten.

**Beliggenhet og høydeplassering.**

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Garasjen må plasseres i følge godkjent situasjonskart og i følge fastsatt(e) sokkelhøyde(r). Påvisning med fastsatte sokkelhøyder skal utføres av kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker eller tiltakshaver.

**Tekniske krav.**

Avstivende- og bærende konstruksjoner må utføres i henhold til de lastforutsetninger som gjelder for området. Vindforankring må utføres etter norm for Vefsn kommune.

**Naboforhold/protester.**

Det foreligger ingen merknader fra naboer/gjenboere som er varslet i henhold til vedlagte gjenpart av nabovarsel.

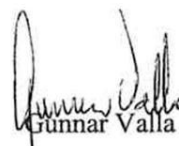
**Rapportering**

I henhold til Vefsn kommunes delegasjonsreglement skal administrative vedtak rapporteres. Det informeres herved om at ovennevnte vedtak blir rapportert for Det faste utvalg for plansaker.

Med hilsen  
Areal og byggesak

I bygningsjefens fravær

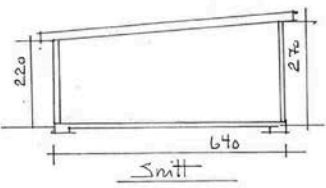
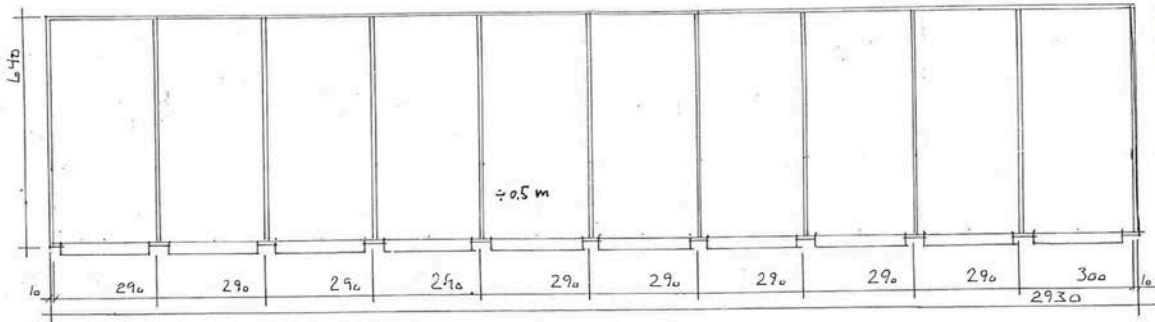
  
Åsmund Pedersen

  
Gunnar Valla

Mottatte vedlegg beholdes i kommunen.

Gjenpart: Tom Leknes Hanssen, Vassvegen 10, 8661 MOSJØEN

4



08.06.04 M.v.:100 CB  
Iostk Garasje i rekke  
Skjervegen 25  
Fasadev - Snitt

Vefsn kommune	
Løper:	Delarkiv:
Arkivsak nr.:	Dok nr.:
- 4 AUG 2004	
Emnekode:	
Objektkode:	
Saksbeh:	Kopf:
Klass:	Gredetring:

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1824 - VEFSN  
Gårdsnummer: 104  
Bruksnummer: 451  
Festenummer:  
Seksjonsnummer: 2

Utskriftsdato/klokkeslett: 29.04.2026 kl. 07:13  
Produsert av: Gunnhild Nygard  
Attestert av: Vefsn kommune

**Orientering om matrikelbrev**

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet**

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

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikelbrev](http://www.kartverket.no/matrikelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 18.10.2007  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Sameiebrøk: 89 / 1090 i matrikkelenhet 104 / 451  
Formål seksjon: Boligseksjon

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	040337	JOHANNESSEN LOVISE P			1 / 1

### Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten	Død	040337	JOHANNESSEN LOVISE P			

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Seksjonering	18.10.2007				
Seksjonering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1824 - 104/451	0	
		Mottaker	1824 - 104/451/0/2	0	

### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Byggningsnr:</b>	23 026 481	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	10	<b>Datoer</b>	
<b>Løpenr:</b>		Bruksareal bolig:	1 088	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	17.06.2004
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	03.08.2004
	Nord: 7302914 Øst: 418512	Bruksareal totalt:	1 088	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Ja	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	05.02.2009
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest						
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming						

#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H03	0	200	0	200	0	0	0
H02	5	444	0	444	0	0	0
H01	5	444	0	444	0	0	0

#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
12100 Skjervengan 25 B	H0101	Bolig	88	3	Kjøkken	1	2	104/451/0/2

#### Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		HANSEN TOM		

<b>Byggningsnr:</b>	23 026 600	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	<b>Datoer</b>	
<b>Løpenr:</b>		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	180	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7302928 Øst: 418491	Bruksareal totalt:	180	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Meldingssak registrer tiltak:	10.08.2004
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			Meldingssak tiltak fullført:	16.02.2009
Bygningsstatus:	Meldingssak tiltak fullført					Midlertidig brukstillatelse:	
Energikilder:							
Oppvarming:							

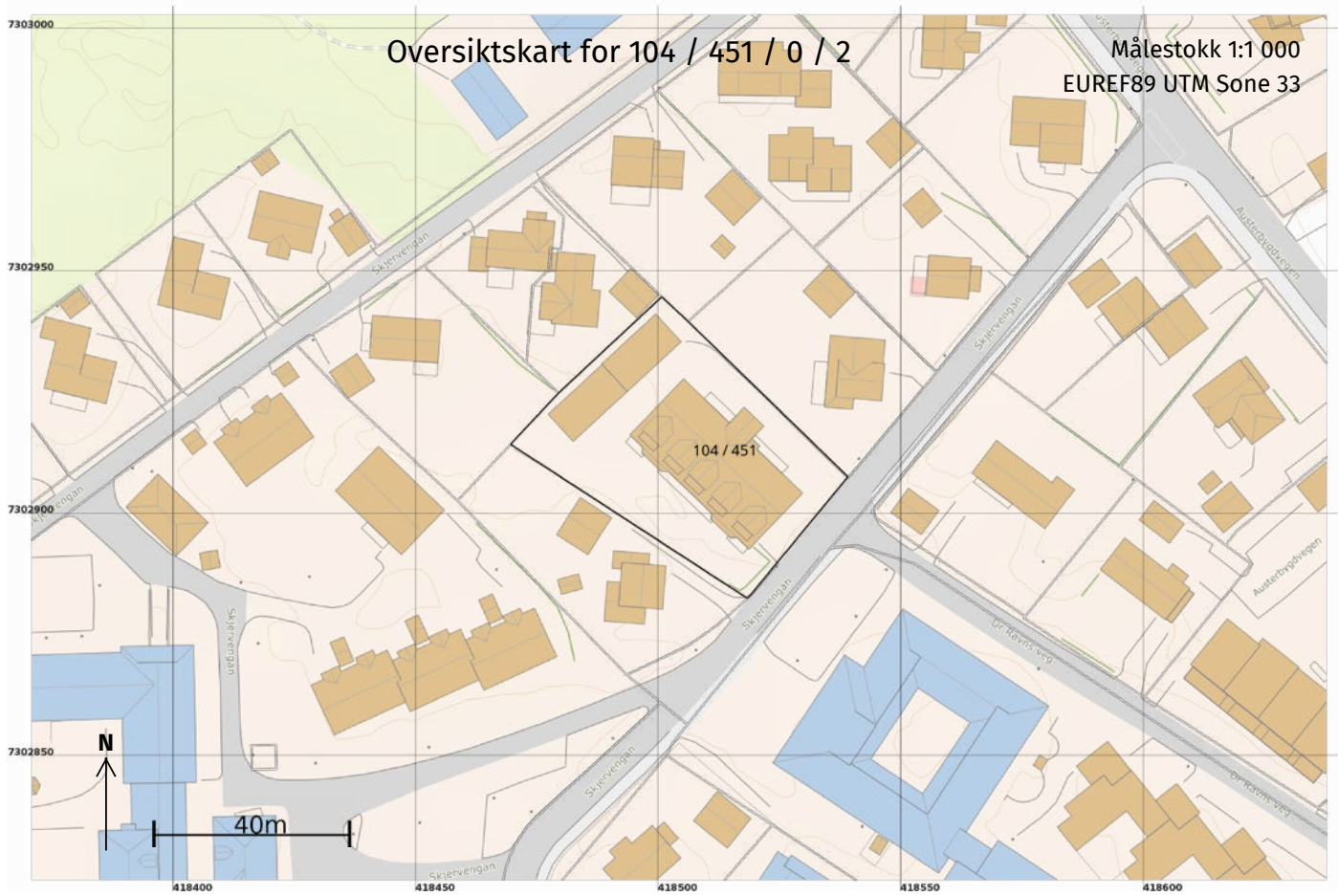
#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	180	180	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	104/451/0/2	

Kontaktpersoner				
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		TOM HANSEN		Vassvegen 10 8661 MOSJØEN





## Vefsn Kommune

Adresse Postboks 560, 8651

Telefon 75 10 10 00

Utskriftsdato: 29.04.2026

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Vefsn Kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 1824 **Gårdsnr.:** 104 **Bruksnr.:** 451 **Seksjonsnr.:** 2

**Adresse:** Skjervengan 25B, 8657 MOSJØEN

**Referanse:** 1801260027

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Helga Viks veg
Reguleringsformål	Boliger, Boliger, offentlig formål, allmenntilgjengelig barnehage, kjørevei, annen veggrunn, gang-/sykkelveg, parkeringsplass, anlegg for lek, annet friområde

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Vedlegg
5 vedlegg

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

## Reguleringsplan



### Reguleringsplan



Planidentifikasjon	20071202
Vertikalnivå	På grunnen/vannoverflate
Planstatus	Endelig vedtatt arealplan
Plannavn	Helga Viks veg
Planbestemmelse	Med bestemmelser som egen tekst
Ikraftredelsesdato	05.07.2007
Lovreferanse	PBL 1985 eller før

[Vis i kart](#)

[Planregister](#)

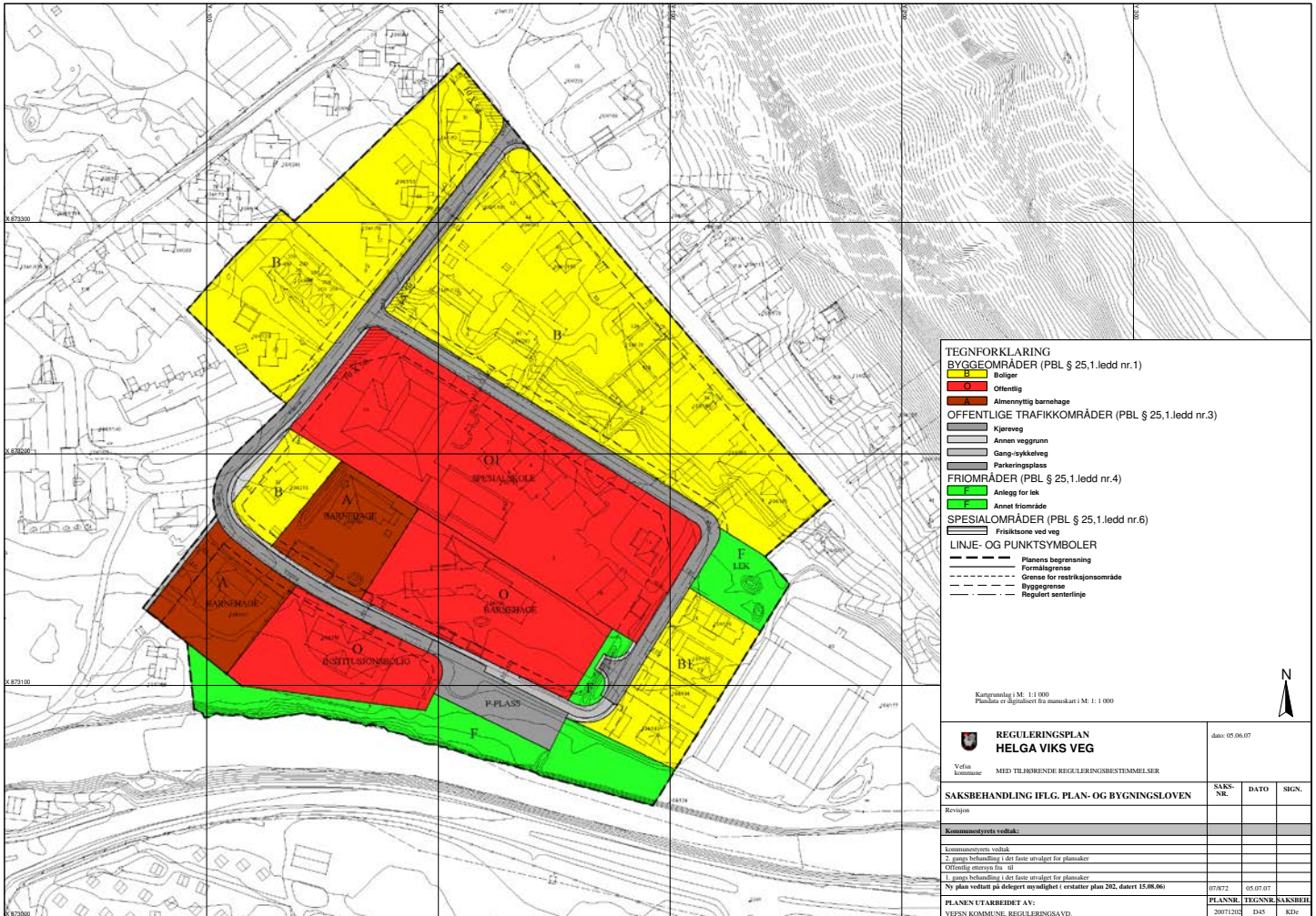
### Område



Formål	Boliger
Planidentifikasjon	20071202
Vertikalnivå	På grunnen/vannoverflate
AREAL	7199.35

[Vis i kart](#)

[Planregister](#)



**Ambita – Infoland, Ordrenr.: 9164868**

**Registrert informasjon om fyringsanlegg**

<b>EIENDOM:</b>  Matrikkel: 104/451/0/2 Adresse: Skjervengan 25B Bygningsnummer: 23026481
<b>ENHET:</b> Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)
<b>Siste utførte tilsyn:</b> 13.12.2023
<b>Siste utførte feiing:</b> 09.07.2025
<b>Type skorstein:</b> Elementskorstein <b>Type ildsted:</b> rentbrennende vedovn
<b>Avvik:</b> Ingen
<b>Forbud mot bruk:</b> Ingen aktive vedtak

Brann og redningstjenesten i Vefsn, Grane og Herøy

*Lotte Gabrielsen*  
Brannforebygger



Adresse

**Skjervengan 25B, 8657 MOSJØEN**

Dato for energimerking

**19.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-297819**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**23026481**

Gårdsnummer

**104**

Bruksnummer

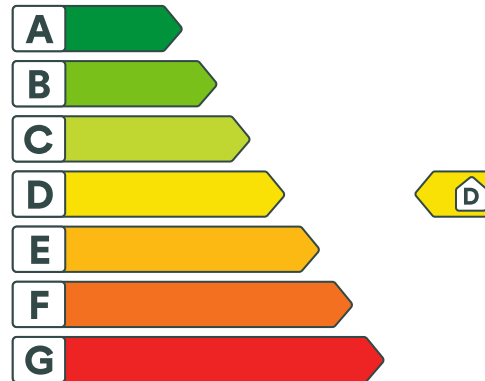
**451**

Seksjonsnummer

**2**

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**2006**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**77,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**77,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Mekanisk avtrekk**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**157,76 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**193,14 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**15 633 kWh**



## Skjervengan 25B, 8657 MOSJØEN



### Detaljering

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



## Skjervengan 25B, 8657 MOSJØEN



### Tiltak

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 1: 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 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 10: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tiltak 11: 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 12: 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 utendørs**

### **Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 17: Montereurstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

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

### Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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



#### Om grunnlaget for energimerket

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

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



#### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Skjervengan 25B - Nabolaget Skjervengan/Åsheim - vurdert av 42 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Skjervengan Linje 253	2 min	0.2 km
Mosjøen stasjon Linje F7	17 min	1.4 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad	10 min	

## Skoler

Mosjøen skole (1-7 kl.) 281 elever, 23 klasser	13 min	1.1 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 416 elever, 32 klasser	14 min	1.2 km
Mosjøen vgs. Kippermoen 350 elever	15 min	1.3 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	19 min	1.6 km

## Ladepunkt for el-bil

Uno-X Nyrud	8 min
LAD OPP - Helgeland Kraft Hovedkon...	9 min

«Solrikt, stille, rolig og bynært.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

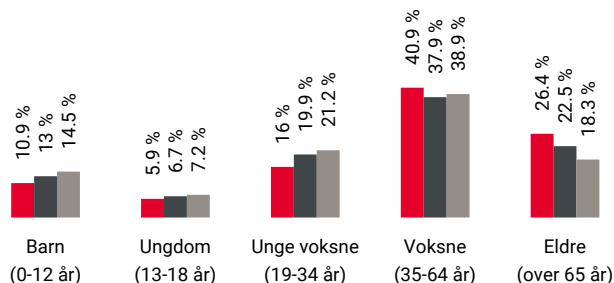
Veldig bra 86/100



## Naboskapet

Godt vennskap 84/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skjervengan/Åsheim	756	455
Mosjøen	10 426	5 664
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Regnbuen barnehage Mosjøen (1-5 år) 29 barn	2 min	0.2 km
Askeladden barnehage (1-5 år) 31 barn	3 min	0.3 km
Skjervengan barnehage (1-5 år) 51 barn	4 min	0.3 km

## Dagligvare

Rema 1000 Nyrud PostNord	8 min	0.7 km
Kiwi Nyrud	9 min	

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



### Støynivået

Lite støynivå 94/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100

## Sport

Søråkeren nærmiljøanlegg Ballspill	3 min	0.2 km
Mosjøen skole Aktivitetshall, ballspill, basket	12 min	1 km
Feel24 Mosjøen	12 min	
Vefsn skole og treningssenter	13 min	

## Boligmasse



■ 48% enebolig  
■ 14% rekkehus  
■ 26% blokk  
■ 12% annet

«Stille og rolig, samtidig så nært alt!»

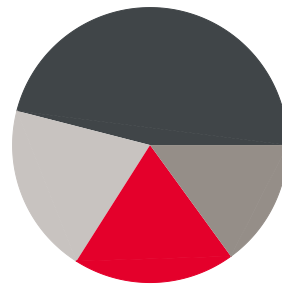
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Sjøsidan Senter	22 min
Apotek 1 Mosjøen	19 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 19% i barnehagealder  
■ 46% 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



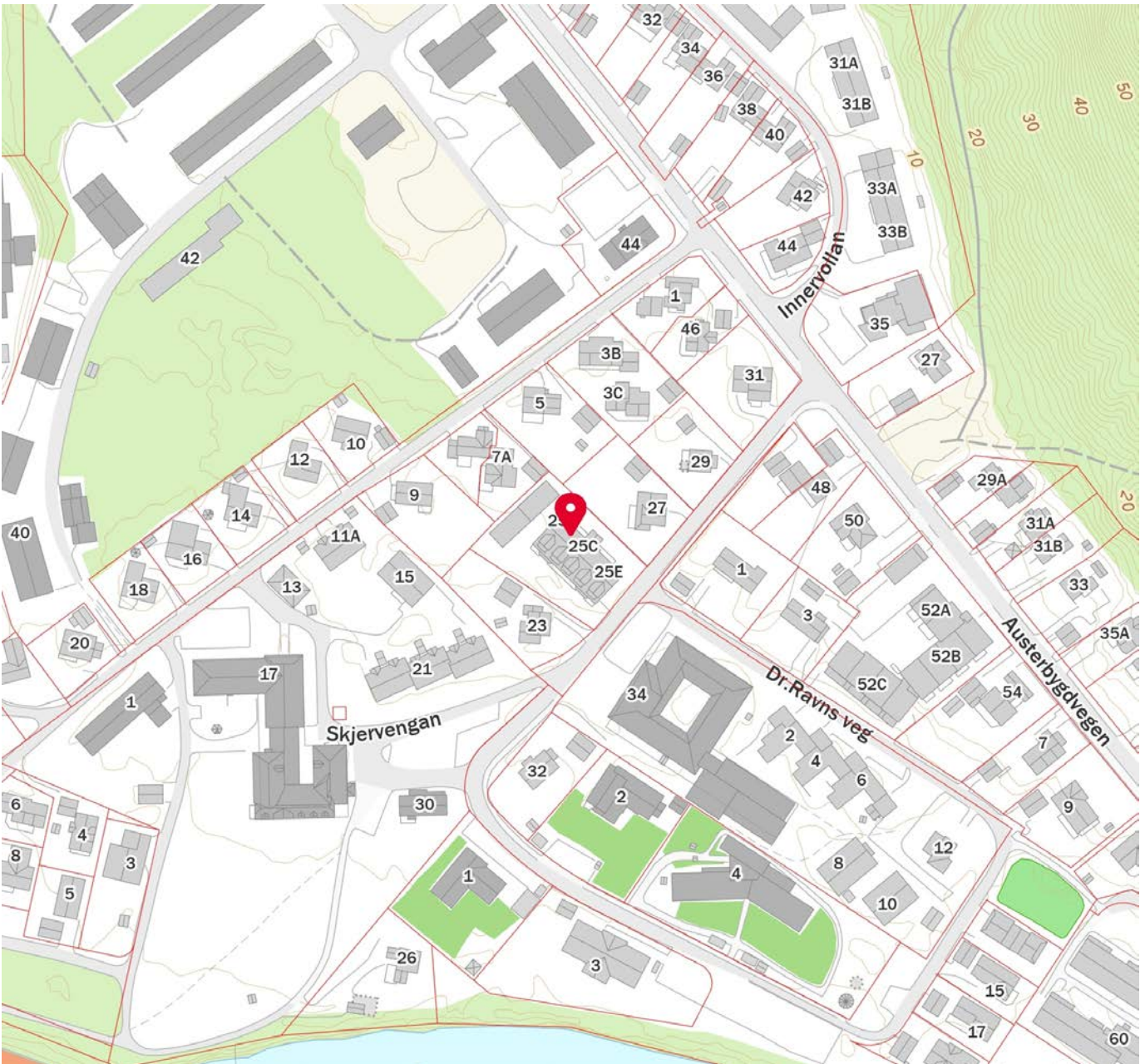
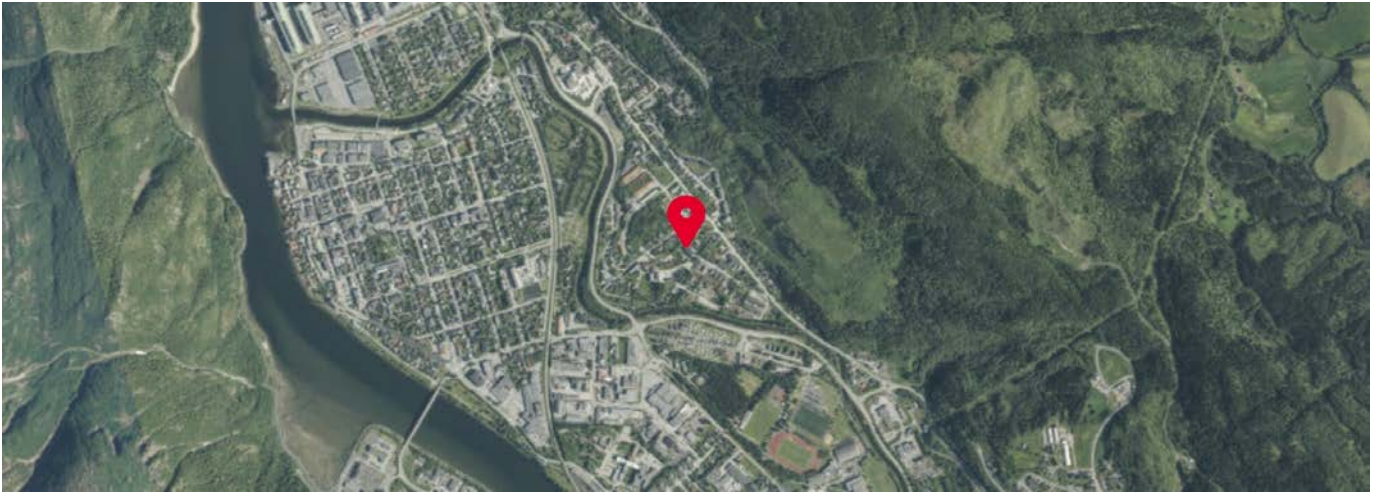
0%

55%

■ Skjervengan/Åsheim  
■ Mosjøen  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

aktiv. +  SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Skjervengan 25B  
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 viderefordlet til selger.*

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre