



aktiv.

Søster Signes veg 20, 8661 MOSJØEN

Rekkehus med garasje i rolig område nær Mosjøen sentrum, med kort vei til skoler og butikker.



Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder

Rita Aanes

Mobil 977 57 155

E-post rita.aanes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Helgeland

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 400 000,-
Fellesgjeld: Kr 304 217,-
Omkostn.: Kr 9 071,-
Total ink omk.: Kr 1 713 288,-
Felleskostn.: Kr 5 260,-
Selger: Torbjørn Reinfjell

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1992
BRA-i/BRA Total 56/78 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 103, bnr. 1933
Andelsnr.: 17
Oppdragsnr.: 1801260006

Rekkehus med garasje i rolig område nær Mosjøen sentrum, med kort vei til skoler og butikker.

Velkommen til et sjarmerende rekkehus i Søster Signes veg, Mosjøen. Leiligheten passer for 1-2 personer, i alle aldre. Her er nærhet til skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Offentlig transport er lett tilgjengelig, og nabolaget byr på rolige omgivelser med kort vei til Kippermoen idrettsanlegg samt fine turområder.

Rekkehuset, bygget i 1992, har et bruksareal på 78 m². Boligen er normalt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger kan påregnes. Planløsningen inkluderer gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom og bod. Uteplassen består av en terrasse på 11 m² ved inngangspartiet. Det følger med en garasje på 22 m², som gir god lagringsplass.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	29
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	60
Boligopplysninger	62
Plantegning	65
Garasjetegning	66
Fasade bolig	67
Vedtekter	69
Innkalling til generalforsamling 2025	73
Årsregnskap 2024 Budsjett 2025	75
Uavhengig revisors beretning	79
Protokoll fra generalforsamling 2025	80
Ferdigattest rekkehus 1988	83
Festekontrakt for borettslaget	85
Reguleringsplan for Vassmyra	88
Endring - reguleringsplan Vassmyra Øst	90
Reguleringskart	92
Energiattest	93
Nabolagsprofil	98
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 56 kvm

BRA - e: 22 kvm

BRA totalt: 78 kvm

TBA: 11 kvm

Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 56 kvm Soverom, bad/vaskerom, kjøkken, stue, bod og 2 ganger

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 22 kvm Garasje og bod

Tomtetype
Eiet

Tomtebeskrivelse

Flatt tomteareal opparbeidet med plener og beplantet med busker og trær. Gater og parkeringsplasser er pålagt asfalt og gir plass for parkering.

Beliggenhet

Søster Signes veg 20 ligger i et rolig og trivelig område på Nyrud/Mo, som er spesielt anbefalt for familier med barn, godt voksne og eldre.

Nabolaget har en høy opplevd trygghet med en score på 91/100, og det er lite støynivå med en score på 88/100. Det er kort vei til skog og mark, med turmuligheter vurdert til 86/100, noe som gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med Lundvegen bussholdeplass kun 3 minutters gange unna, hvor linje 262 går. Mosjøen stasjon ligger 8 minutters kjøring fra

eiendommen, og Mosjøen lufthavn Kjærstad er 10 minutter unna med bil.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten. Olderskog skole for 1-7 klasse ligger 9 minutters gange unna, mens Kippermoen ungdomsskole for 8-10 klasse er kun 6 minutters gange fra eiendommen. Mosjøen videregående skole er 5 minutters kjøring unna.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med Bunnpris Olderskog kun 9 minutters gange fra eiendommen, og Kiwi Nyrud 13 minutters gange unna.

For de som har el-bil, finnes det ladepunkter ved Uno-X Nyrud og Mosjøen Camping, begge 14 minutters kjøring fra eiendommen.

Sport og fritidsaktiviteter er også godt dekket, med Finnbrauten balløkke 5 minutters gange unna, og Kippermoen stadion med aktivitetshall og fotballbane 9 minutters gange fra eiendommen.

Området har et godt naboskap med en score på 66/100, og det er lett å finne gateparkering med en score på 85/100. Sjøsiden Senter og Apotek 1 Mosjøen ligger 6 minutters kjøring unna, og gir gode servicemuligheter.

Adkomst

For å komme til eiendommen i Søster Signes veg 20, 8661 Mosjøen, kan man benytte offentlig veg. Eiendommen ligger i et rolig område på Trudvang, ca. 2 km sør for Mosjøen sentrum. Det er kort avstand til butikker, skoler og andre fasiliteter.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, rekkehus og boligblokker.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Fagertun barnehage - 11 min gange

Nyrud barnehage - 13 min gange

Tiøringen barnehage - 13 min gange

Skoler

Olderskog skole (1-7 kl.) - 9 min gange

Mosjøen skole (1-7 kl.) - 22 min gange

Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) - 6 min gange

Sport og trening

Finnbrauten balløkke - 5 min gange

Ballspill

0.4 km

Kippermoen stadion - 9 min gange

Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...

0.8 km

Feel24 Mosjøen - 17 min gange

Vefsn skole og treningssenter - 20 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Remi Andre Ramfjord

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehuset er oppført i 1992 og har en normal standard og vedlikehold for byggeåret.

Bygningen er fundamentert på støpte pilarer mot grunn.

Grunnmuren består av støpte pilarer.

Dreneringen rundt bygningen er ikke undersøkt.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret, med utvendig liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre, og taket er tekket med steinbelagte stålplater. Loftskillet er isolert.

Takrenner og nedløp er utført i metall.

Etasjeskiller i boligen er konstruert som trebjelkelag.

Bygningen har malte trevinduer med både 2-lags og 3-lags glass fra ulike tidsepoker. Hovedytterdøren er en teakdør, og balkongdøren er en malt tredør.

Ved inngangspartiet er det en terrasse med gulv av impregnert materiale. Hovedinngangstrappen og trappen fra stuen er begge utført i tre, hvorav hovedtrappen har trinn av strekkmessing.

Garasjen er fundamentert på en betongplate på mark. Ytterveggene er av uisolert bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Konstruksjonen har et saltak med

prefabrikerte takstoler, tekket med Decra yttertak. Takrenner og nedløpsrør er av metall, og det er montert en vippeport i tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er observert svertesopp på vinduet på soverommet. I tillegg har karmen begynt å gå fra hverandre i hjørnet som følge av fukt.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det er avvik:

Skorstein skal oppføres som en varig løsning, tilrettelagt for eventuell senere montering av ildsted i hver enkelt boenhet.

Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på badrom, soverom eller rom som skal holde lavere innnetemperatur. Det er ikke krav til vannbårent varmebatteri for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

- Innvendig - Innvendige dører

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

- Kjøkken - Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er registrert enkelte fuktskjolder i døren under vasken, samt noe svelling og slitasje i skroget under vasken.

Det er også enkelte skjevheter i dører, samt manglende laminering mot skjærefjøl.

Tape mot oppsprukket fuging mellom benkeplate og vegg.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

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

- Det er irr på rør.

Levetid- Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Tape i overgang kobberrør under vasken på kjøkkenet.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

Det er ikke avdekket synlig lufting av avløpsanlegget. Lufting bør etableres over tak.

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Luft-til-luft-varmepumper har en forventet levetid på 12-15 år.

Isolering på utvendige rør mangler.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Den elektriske tilkoblingen til varmtvannstanken er ikke synlig, noe som medfører usikkerhet om tilstand og utførelse.

Det er påvist eiringer på tilkoblingen for vann til tanken.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er avvik:

Det bemerkes at eiendommen ligger i et område markert med risiko for marin leire i henhold til kartportalen NGU (aktsomhetskart) store deler av Vefsn har denne markeringen. Ved forekomst av marin leire i byggegrunnen kan kommunen kreve utvidet grunnundersøkelser ved et eventuelt fremtidig søkbart tiltak på eiendommen. Det anbefales å be om forhåndskonferanse med kommunen for å avklare forutsetninger og rammer for et eventuelt byggetiltak.

Generell info: Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra grunnmur/pilarer.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Fargeskille er observert på panel på veggene og på gulvbelegget. Det er et brennmerke i vinylbelegget i stuen, samt et fargemerke i vinylbelegget ved balkongdøren.

Enkelte tørkesprekker er registrert i skjøtene på takplatene.

Kvistluken gir dårlig isolasjon mot kaldloftet.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

godkjente måleavvik.

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

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert lokale skjevheter i gulvet, samt stedvis betydelig knirk.

- Våtrom - Etasje > Bad/vaskerom > Generell

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

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav til tett våtsone. TG 3 er satt for rommet basert på alder og manglende tetthet i våtsonen.

Merknader:

- Det er utett rørgjennomføring i vegg under servant.
- Det er målt 4 mm. fall fra underkant dør til sluket.
- Det mangler tilluft, og det er skade i takventil for avtrekk samt svellinger rundt ventilen.
- Dør er plassert i våtsonen.
- List under dusjveggen er etablert mot vinylbelegget, noe som forhindrer vann i å renne til sluket ved lekkasjer.
- Manglende tilfredstillende tetting av vinylbelegg i dusjsonen.

- Kjøkken - Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: Kjøkkenventilatoren virker ikke.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takteking
- Utvendig - Nedløp og beslag
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Innhold

BRA-i 56 kvm: Soverom, bad/vaskerom, kjøkken, stue, bod og 2 ganger

TBA 11 kvm: Terrasse og balkongareal

Garasje:

BRA-e 22 kvm: Garasje og bod

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er registrert enkelte fuktskjolder i døren under vasken, samt noe svelling og slitasje i skroget under vasken. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, men ventilatoren virker ikke. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap og komfyr. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Bad/vaskerom fra byggeår med vinyl gulvbelegg, malte plater med strie på vegger og malte plater i tak. Rommet er utstyrt med innredning med servant og har opplegg for vaskemaskin. Det er et plastsluk fra byggeår. Det er utett rørgjennomføring i vegg under servant, og det mangler tilluft. Det er en skade i takventil for avtrekk samt svellinger rundt ventilen.

Innvendige overflater

Gulv: Belegg.

Vegger: Trepanel og strie.

Himling: Himlingsplater.

Det er observert fargeskille på panel på veggene og på gulvbelegget. Det er et brennmerke i vinylbelegget i stuen og et fargemerke ved balkongdøren. Det er registrert enkelte tørkesprekker i skjøtene på takplatene.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert ved VVS-tank under kjøkkenbenk. Det er irr på rør.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Stakeluke er plassert bak en luke på boden. Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon og naturlig ventilerings. Aggregat for avtrekk til bad/vaskerom er plassert på kaldloft.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenbenken. Det er påvist eiringer på tilkoblingen for vann til tanken.
- Andre VVS-installasjoner: Luft til luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2010 med innerdel i stue. Isolering på utvendige rør mangler.

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. Det følger ikke noen hvitevarer med i salget.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2022:

- Bygningen har malt balkongdør i tre.

2010:

- Luft til luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2010 med innerdel i stue.

TV/Internett/Bredbånd

Signal/Altibox

Parkering

Boligen har en egen garasje som parkeringstype. Det er også parkeringsplasser pålagt asfalt tilgjengelig på eiendommen.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring, polisenummer 0000568658

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Luft til luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2010 med innerdel i stue.

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 400 000

Omkostninger kjøper

1 400 000 (Prisantydning)

304 217 (Andel av fellesgjeld)

1 704 217 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 071 (Omkostninger totalt)

17 971 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 771 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 713 288 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 722 188 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 724 988 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 523 795 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 095 179 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 5 260 kr i måneden
- Vedlikehold: 162 kr i måneden
- Avdrag: 454 kr i måneden
- Fellesutgift: 2 747 kr i måneden
- Renter: 1 338 kr i måneden
- Signal/Altibox: 559 kr i måneden

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 260

Andel Fellesgjeld

Kr 304 217

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

03.02.2026

Avdrag Fellesgjeld

Kr 454

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1338

Andel fellesformue

Kr 40 290

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget**Borettslagsnavn**

Vassmyra Borettslag

Organisasjonsnummer

957114164

Andelsnummer

17

Om borettslaget

Vassmyra Borettslag (org.nr. 957 114 164) ligger i Mosjøen kommune og består av 17 enheter. Bygningsmassen er rekkehus.

Tomten er festet, med en årlig festeavgift på 1 509 kr. Parkering er i egen garasje. Det er ikke tillatt med husdyrhold, og bebyggelsen har ikke heis. Boligselskapet er tilknyttet sikringsordning mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 16365550917, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 03-02-2026: 5.30% pa.

Antall terminer til innfrielse: 53

Saldo per 03-02-2026: kr 7823033.31

Andel av saldo: kr 304218

(siste termin 30-06-2052)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Sikring mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS org.nr. 998102391 fra 01.01.2013.

Forkjøpsrett

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

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 103, bruksnummer 1933 i Vefsn kommune. Andelsnr. 17 i Vassmyra Borettslag med orgnr. 957114164

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på Nybygg Rekkehus 2 stk. 1 og 2 etg., datert 15.03.1988. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 27.05.1988. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.06.1992.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

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

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et regulert område med formål boliger, reguleringsplan for Vassmyra øst er datert 10.08.2020

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse. Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris på meglervederlaget kr.45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 4 250 Betalingsutsettelse
- 0 Kommunale opplysninger, innhentes av takstmannen
- 15 900 Markedspakke
- 5 500 Oppgjørsvederlag
- 2 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 8 900 Tilretteleggingsgebyr
- 1 500 Visninger per stk.
- 5 995 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 465 Utlegg foto (15 bilder + plantegning)
- 3 745 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk
- Totalt kr: 53 840

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

05.03.2026



Inngangspartiet har en tretrapp med strekkmetall i trinn, og fasaden er kledd med liggende bordkledning.



Åpen løsning mellom stue og kjøkken gir en praktisk og sosial atmosfære.



Kjøkkenet har glatte fronter og laminat benkeplate. Ingen av hvitevarene følger med i salget.



Treveggene gir stuen et varmt preg, mens store vinduer gir godt med naturlig lys.



Åpen løsning mellom stue og kjøkken skaper en sosial sone, med direkte tilgang til spiseplass.



Store vindusflater gir utsikt mot terrassen, og varmepumpe sørger for komfortabel innetemperatur.



Stue



Badet har vinyl gulvbelegg og malte plater på vegger.



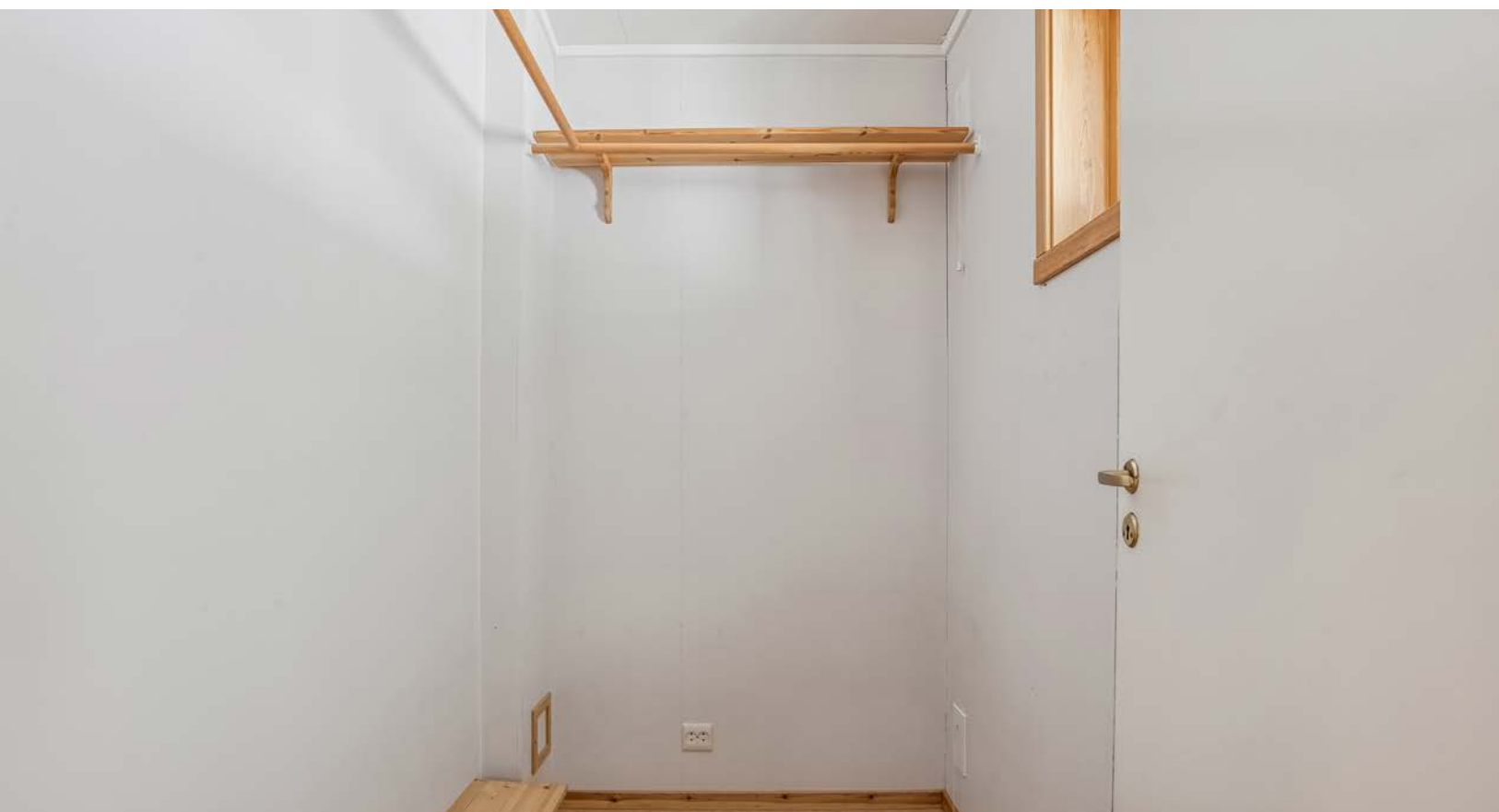
Soverom



Gang og soverom



Det er plass til oppbevaring i entréen med en praktisk hylle og stang for yttertøy.



Bod til oppbevaring.



Inngangspartiet har en overbygd terrasse med impregneret gulv og teak ytterdør.

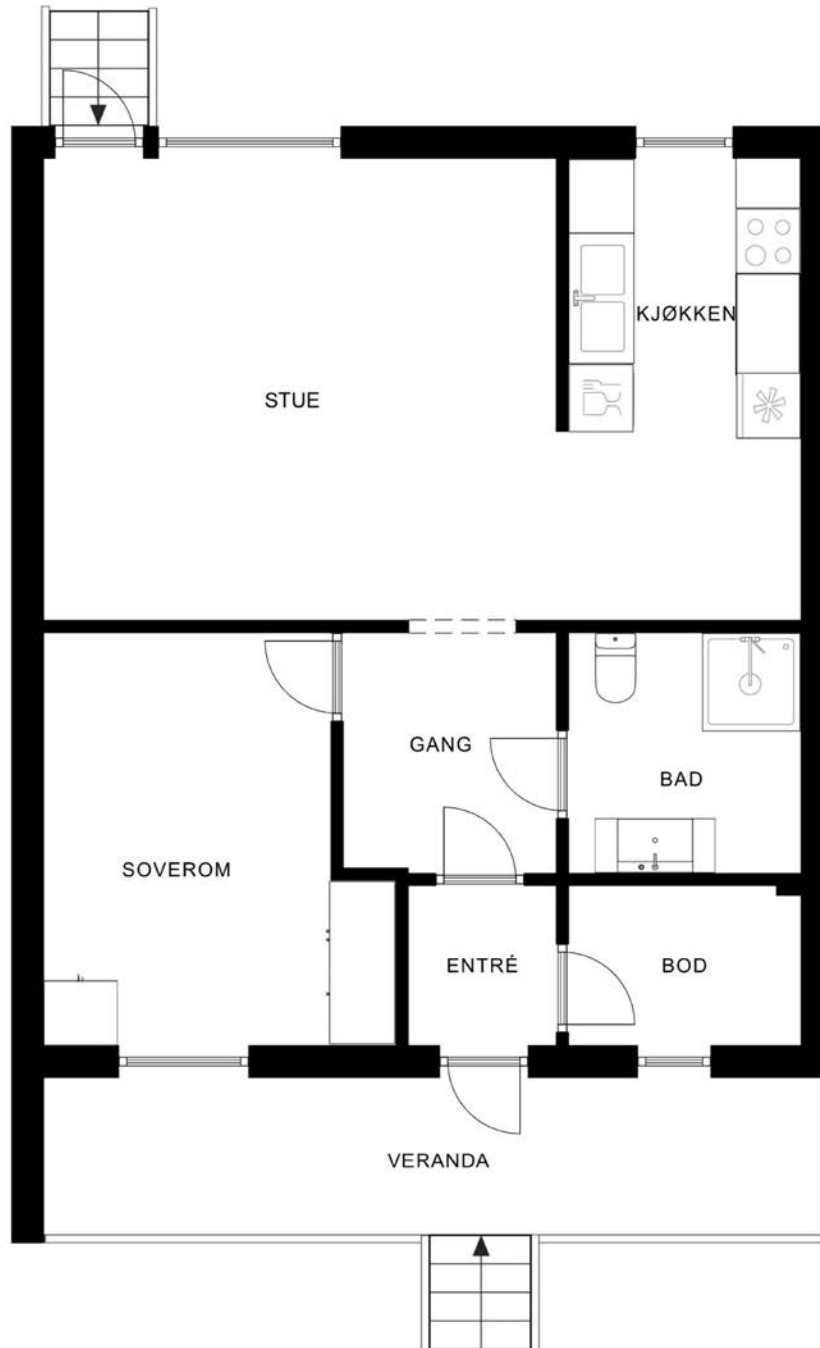


Fasade og uteareal.



Terrasse og uteareal.

Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Søster Signes veg 20, 8661 MOSJØEN

 VEFSN kommune

 gnr. 103, bnr. 1933

 Andelsnummer 17

Markedsverdi

1 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 13.02.2026

Oppdragsnr.: 22412-1107

Referansenummer: KW8878

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Remi Andre Ramfjord



HBK HELGELAND
BYGGEKONTROLL

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

Norsk takst

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



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

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

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

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

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

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

Rapportansvarlig

Remi Andre Ramfjord

Uavhengig Takstingeniør

remi@hbk.no

404 97 904



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	78 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	56 m ²
Totalpris	1 650 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

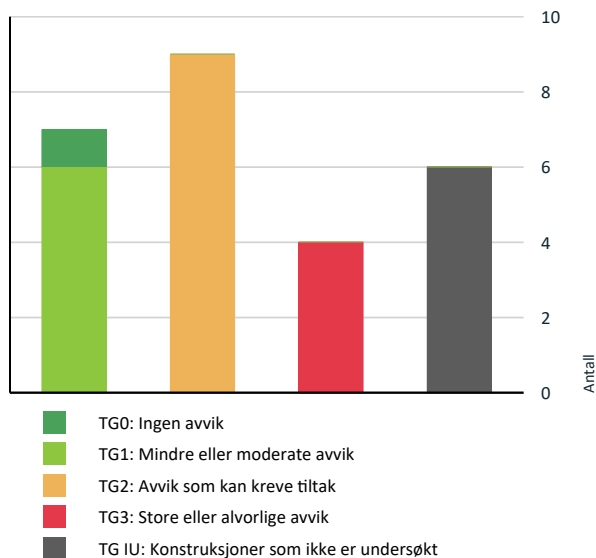
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

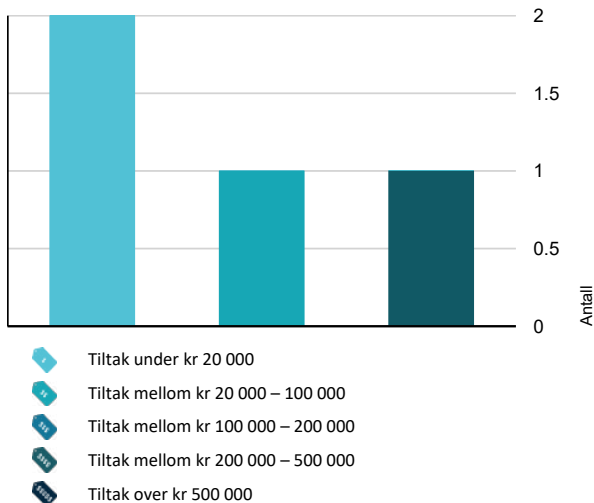
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolig Tilstandsrapport er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har lovstridige bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Taksten er videre basert på objektets tilstand på befaringstidspunktet samt gjeldende regler og etiske retningslinjer hos Norsk Takst. For utenom takstmannens egne betraktninger kan enkelte opplysninger om eiendommen være gitt av rekviert. Eventuelle opplysninger gitt av rekviert som takstmannen har valgt å gjengi i rapporten er ikke nødvendigvis dokumentert eller kontrollert av takstmannen.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
-  Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1992

Standard

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

Vedlikehold

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besikket fra bakkenivå.

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

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.

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

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner som faller under borettslagets vedlikeholdsansvar, tilstandsgrad er derfor ikke satt på konstruksjonen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Loftskillet er isolert med 20 cm. isolasjon.
Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner som faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Vinduer

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er observert svertesopp på vinduet på soverommet. I tillegg har karmen begynt å gå fra hverandre i hjørnet som følge av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Svertesopp på vinduet bør fjernes, og karmen bør utbedres eller repareres for å hindre ytterligere skade og forringelse av vinduets funksjon.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til økt risiko for råte og redusert levetid på vinduet..



Svertesopp mot vindu på soverom.



Glippe i sammenføring karm.

Dører

Tilstandsrapport

Bygningen har teak hovedytterdør.

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

Normal slitasje iht. alder.



TG 1 Dører - Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

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

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt



Balkongdør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved inngangsparti på ca. 11 m². Terrassegulvet er utført i impregneret materiale.
Terrassen ligger nærmere enn 0,5 m til bakkenivå, og det er dermed ikke krav til rekkverkshøyde.
Fundamentering er ukjent grunnet manglende tilkomst.

Terrasser er andelseiers vedlikeholds ansvar.

Det bemerkes at treplatter/terrasse med utgang fra stuen ikke er lokalisert grunnet snødekt tomt ved befaringsdagen.



Terrasse ved inngangsparti.

TG 1 Utvendige trapper

Hovedinngangstrapp er ei tretrapp med strekkmotall i trinn, trapp med utgang fra stuen er ei tretrapp.



Trapp ved hovedinngang



Trapp med utgang fra stuen.

TG 1 Andre utvendige forhold

Borettslaget har en vedlikeholdsplan gjennom BBL. Vedlikeholdsplanen hjelper styret med å ivareta vedlikeholdsplikten på fellesarealer, slik det er regulert i borettsloven. Det bemerkes at vedlikeholdsplanen på sikt kan medføre økt husleie (fellesgjeld). Fellesdeler for borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten, herunder tak, vegger m.m.
Vedlikeholdsplanen er ikke fremlagt.

I henhold til note 4 – Vedlikehold i regnskap datert 05.03.25, opplyser styret at det gjennomførte vedlikeholdet anses tilstrekkelig for å motvirke verdiforringelse av bygningene.

Tilstandsrapport

INNENDIG

! TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har trepanel og strie. Innvendige tak har himlingsplater.

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

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Fargeskille er observert på panel på veggene og på gulvbelegget. Det er et brennmerke i vinylbelegget i stuen, samt et fargemerke i vinylbelegget ved balkongdøren. Enkelte tørkesprekker er registrert i skjøtene på takplatene. Kvistluken gir dårlig isolasjon mot kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

Overflater med synlige skader bør utbedres eller skiftes for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå. Kvistluken bør byttes for å redusere varmetap. Dersom skader på overflater ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse og redusert levetid på bygningsdelene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Brennmerke i vinylbelegg.



Oversiktsbilde, stue.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Planavvik i stue innenfor 2 meter er ca. 26 mm. Planavvik gjennom hele rommet er ca. 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert lokale skjevheter i gulvet, samt stedvis betydelig knirk.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Det bør vurderes utbedring av skjevheter og knirk i gulvet for å oppnå tilfredsstillende brukskvalitet

Dersom det skal legges nytt gulvbelegg/laminat eller parkett, må leverandørens krav til underlagets planhet ivaretas for å unngå forkortet levetid på nytt gulv.

Kostnadsestimat gjelder ytterligere undersøkelser iht. knirk i gulv.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Måling av planavvik.

Tilstandsrapport



Måling av planavvik innenfor 2. m.



Måling av planavvik gjennom hele rommet.



Lokale skjevheter mot kjøkken.

TG 2 Pipe og ildsted

Leiligheten mangler ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skorstein skal oppføres som en varig løsning, tilrettelagt for eventuell senere montering av ildsted i hver enkelt boenhet.

Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på badet, soverom eller rom som skal holde lavere innnetemperatur. Det er ikke krav til vannbårent varmebatteri for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes å etablere ildsted, manglende ildsted eller tilstrekkelig oppvarming kan medføre redusert bokomfort og avvik fra forskriftskrav, noe som kan påvirke boligens verdi og bruk.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad/vaskerom er fra byggeår. Det har vinyl gulvbelegg, malte plater på med strie på vegger og malte plater i tak. Innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. Plasts luk fra byggeår.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås (andelseiers vedlikeholdsplikt.)

Vurdering av avvik:

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

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav til tett våtsone. TG 3 er satt for rommet basert på alder og manglende tetthet i våtsonen.

Merknader:

- Det er utett rørgjennomføring i vegg under servant.
- Det er målt 4 mm. fall fra underkant dør til sluket.
- Det mangler tilluft, og det er skade i takventil for avtrekk samt svellinger rundt ventilen.
- Dør er plassert i våtsonen.
- List under dusjveggen er etablert mot vinylbelegget, noe som forhindrer vann i å renne til sluket ved lekkasjer.
- Manglende tilfredstillende tetting av vinylbelegg i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting eller utbedring av tettesjikt/membran, for å oppfylle dagens krav til våtsone og sikre tilstrekkelig tetthet.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen og redusert levetid på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Svellinger rundt avtrekkskanal.



Plastsluk fra byggeår.



Fuging, tegn til utettheter i vinylbelegget i dusjsjonen.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom bad/kjøkken. Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS3 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen, korrigert for nordisk tre for å måle vekt%. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen.

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



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er registrert enkelte fuktskjolder i døren under vasken, samt noe svelling og slitasje i skroget under vasken.

Det er også enkelte skjevheter i dører, samt manglende laminering mot skjærefjøl.

Tape mot oppsprukket fuging mellom benkeplate og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør/skrog kan vurderes utbedres eller skiftes.

Skjevheter i dører bør justeres, og manglende laminering mot skjærefjøl bør utbedres for å forhindre forringelse av materialene.



Slitasje, enkelte svellinger i skrog under vask.

Tilstandsrapport



Svellinger i nedkant av dør



Kjøkken.



Kjøkken

ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenventilatoren virker ikke.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Kjøkkenventilatoren virker ikke.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke foretatt besiktigelse i rørskapet.
Stoppekran ved VVS-tank under kjøkkenbenk.

Takstingeniør er ikke VVS-fagmann. Kontroll er begrenset til visuell vurdering og bruk av levetidstabeller for sanitærinstallasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Levetid- Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Tape i overgang kobberrør under vasken på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Det anbefales at vannledningene kontrolleres av rørlegger for å vurdere tilstand og behov for utbedring, spesielt med tanke på alder og ufagmessig utførelse.

Tape i overgang på kobberrør under kjøkkenvask bør fjernes og det må gjøres tiltak mot påviste eiringer.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for vannlekkasje og skader på bygningskonstruksjoner.

Tilstandsrapport



Boligen har innvendige vannrør av kobber.



Avtrekk via aggregat på kaldloft.



Bruk av tape mot vannledninger.



Boligen har ventiler i vinduer.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Stakeluke bak luke på bod.

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

Rørføringer kan være vanskelig å besiktige da disse ligger i gulv og veggkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke avdekket synlig lufting av avløpsanlegget. Lufting bør etableres over tak.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre korrekt funksjon og forhindre luktproblemer.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon og naturlig ventilering.
Aggregat for avtrekk til bad/vaskerom er plassert på kaldloft. Aggregatet er ikke nærmere inspisert grunnet manglende tilkomst.

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2010 med innerdel i stue. Varmepumpe er ikke funksjonstestet ved befaring.

Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre jevnlig service og rengjøring av filter.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Luft-til-luft-varmepumper har en forventet levetid på 12–15 år.
Isolering på utvendige rør mangler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Isoleringen mot rør bør utbedres.
Videre bør det vurderes utskifting av varmepumpen, da gjenværende brukstid er begrenset og funksjonssvikt kan oppstå.

Tilstandsrapport



Varmepumpe utvendig del.



Varmepumpe innvendig del.



Isolasjon mot rør mangler.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Den elektriske tilkoblingen til varmtvannstanken er ikke synlig, noe som medfører usikkerhet om tilstand og utførelse.

Det er påvist eiringer på tilkoblingen for vann til tanken.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon eller foretas kontroll av den elektriske tilkoblingen for å sikre at denne er utført i henhold til gjeldende forskrifter, da usikkerhet om tilkoblingen kan medføre økt risiko for varmgang og brann.

Eiringer på vanntilkoblingen bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å unngå lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



Eiringer mot tilkobling tank.

Elektrisk anlegg

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

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

Leiligheten er rekvirert til takstingeniøren av fullmektig, fullmektig har ikke selv bebodd leiligheten og har derfor noe begrenset informasjon om leiligheten, 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.
1992
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

Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Grunnet alder på ledningsnett og påviste løse ledninger anbefales det å få utført en el-rapport på det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset på de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet.



Løse ledninger.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

Fuktsikring og drenering

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

Grunnmur og fundamenter

Leiligheten har støpte pilarer mot grunn. Grunnmur og fundamenter er ikke undersøkt da dette ligger under borettslaget sitt vedlikeholdsansvar.

Terrengforhold

Eiendommen ligger i et relativt flatt område opparbeidet med busker og trær. Parkeringsplasser pålagt asfalt. Bygningsdelen er en del av felleskonstruksjon hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at eiendommen ligger i et område markert med risiko for marin leire i henhold til kartportalen NGU (aktsomhetskart) store deler av Vefsn har denne markeringen. Ved forekomst av marin leire i byggegrunnen kan kommunen kreve utvidet grunnundersøkelser ved et eventuelt fremtidig søkbart tiltak på eiendommen. Det anbefales å be om forhåndskonferanse med kommunen for å avklare forutsetninger og rammer for et eventuelt byggetiltak.

Generell info: Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra grunnmur/pilarer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å innhente ytterligere grunnundersøkelser ved planlagte byggetiltak.



Kartportalen NGU (aktsomhetskart)

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1992. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1992. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Andre tomteforhold

Bygningsdelen er en del av felleskonstruksjon og dermed ikke vurdert.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Utvendig trapp fra stue.
Brannvarsler.
Elektrisk anlegg.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Det er observert synlige og løse elektriske ledninger. Dette kan medføre økt risiko for elektrisk støt eller brann, og bør utbedres av kvalifisert fagperson.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.

Røykvarslerutstyr må kompletteres eller repareres i henhold til gjeldende forskrifter, for å sikre tidlig varsling ved brann og redusere fare for personskade.

Synlige og løse elektriske ledninger bør utbedres av kvalifisert fagperson for å unngå risiko for elektrisk støt eller brann.



Åpninger i rekkverk ca. 11,5 cm.

Tilstandsrapport



Høyde rekkverk ca. 85 cm.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Parkering/lagring

Byggeår

1992

Kommentar

Ferdigattest til kommune datert 01.06.1992

Standard

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

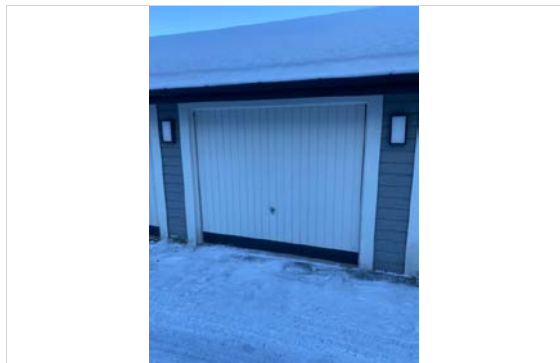
Vedlikehold

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

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert som plate på mark av betong. Yttervegger av uisolert bindingsverk utvendig kledd med liggende bordkledning. Skillevegger mellom garasjene er av uisolert bindingsverk kledd med panel. Saltak konstruksjon av prefabrikerte takstoler pålagt tretro og tekket med Decra yttertak. Takrenner og nedløpsrør av metall. Montert vippeport av tre. Åpent elektrisk installasjon med lys og stikkontakt i garasje og boden.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

56 m²/56 m²

Rekkehus: 2 Gang, Soverom, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 22 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

1 650 000

Tillegg for andel fellesformue	+	40 290
Fradrag for andel felles gjeld	-	304 767

Konklusjon markedsverdi

1 400 000

Markedsvurdering

Den prisen som takstingeniør mener eiendommen normalt kan omsettes for på befaringsdagen (normal salgsverdi). Det vil si den verdien som flere potensielle kjøpere er villige til å betale. Faktorer som har særlig betydning for markedsverdien er beliggenhet, standard på boligen (vedlikehold), antall rom, tomt og størrelse.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Søster Signes veg 43 ,8661 MOSJØEN 52 m ² 1991 1 sov	22-11-2018	1 450 000	1 450 000	220 544	1 670 544	32 126
2 Søster Signes veg 41 ,8661 MOSJØEN 87 m ² 1992 2 sov	06-08-2023	2 300 000	2 250 000	495 788	2 745 788	31 561
3 Søster Signes veg 16 ,8661 MOSJØEN 87 m ² 1992 2 sov	12-04-2021	1 950 000	2 040 000	426 261	2 466 261	28 348
4 Søster Signes veg 10 ,8661 MOSJØEN 87 m ² 1992 3 sov	17-02-2021	1 800 000	2 000 000	424 892	2 424 892	27 872
5 Søster Signes veg 49 ,8661 MOSJØEN 86 m ² 1992 2 sov	15-09-2021	1 900 000	1 900 000	414 560	2 314 560	26 913
6 Steinvegen 10B ,8660 MOSJØEN 92 m ² 1960 2 sov	01-12-2025	2 350 000	2 350 000	317 064	2 667 064	22 992

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader 2026	Kr.	63 120
Vedlikeholdskostnader stipulert.	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	73 000

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 400 000
Tillegg for terrasser, balkonger	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 730 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	1 700 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 140 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	160 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 860 000

Tomteverdi

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

Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 350 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000

Kommentar

Tomten er festet og dette er tatt hensyn til i verdifastsettelsen.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	56			56	11
SUM	56				11
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, gang 2, soverom, bad/vaskerom, kjøkken, stue, bod		

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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

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

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
12.2.2026	Remi Andre Ramfjord	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	1933		0	8799.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Søster Signes veg 20

Hjemmelshaver

Vefsn Kommune, Vassmyra Borettslag

Kommentar

Festeavgift inngår i felleskostnader.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
17/VASSMYRA BORETTSLAG	957114164	17	Helgeland BBL	Reinfjell Torbjørn

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
17	100	250 000	40 290 03.02.2026	304 767 03.02.2026

Kommentar

Tall er innhentet fra boligopplysninger datert 03.02.2026

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	1 900
Omløpsmidler:	1 531 219	Samlet innskuddskapital:	6 370 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 7 950 173
Disponible midler:	1 322 560	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	14 320 173

Kommentar

Tall er innhentet fra resultatregnskap 2024 Vassmyra borettslag.
Årsregnskap signert 19.03.25

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et rolig område på Trudvang, ca. 2 km sør for Mosjøen sentrum. Butikker ca. 700 m. Ca. 500 m. til ungdoms og videregående skole, ca. 700 m. til barneskole på Olderskog. Utsikt mot Øyfjellet, Dolstadåsen, Andåsen og eller nærliggende bebyggelse.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Boligen ligger i et regulert område med formål boliger, reguleringsplan for Vassmyra øst er datert 10.08.2020

Om tomten

Flatt tomteareal opparbeidet med plener og beplantet med busker og trær. Gater og parkeringsplasser er pålagt asfalt og gir plass for parkering.

Tinglyste/andre forhold

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

Forkjøpsrett

Ved salg har andelshavere i Vassmyra Borettslag forkjøpsrett (Se for øvrig punkt 3 i vedtekter).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av fullmektig som ikke selv har bodd i boligen.	Gjennomgått		Nei
Linea			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Gjennomgått		Nei
Boligopplysninger			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Gjennomgått		Nei
Vedtekter			Gjennomgått		Nei
Årsregnskap			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.03.2026	
2	02.03.2026	Endret bilde for garasje.
3	03.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KW8878>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

HELGELAND BYGGEKONTROLL AS
V/Hege Sende
C.M. Havigs gate 5 B
8656 MOSJØEN

Forespørsel om elektrisk anlegg i Søster Signes Veg 20, 8661 MOSJØEN.

Navn nettkunde: REINFJELL TORBJØRN
Målernummer: 6970631405573145
Anlegget ble sist kontrollert: 08.03.2012
Kontrollresultat: Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

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

Odd Idar Teigen

Boligen

Søster Signes veg 20
8661 MOSJØEN

1824-103/1933/0/0

- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har 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

Kjenner ikke til noe.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kristin Simonsen

Dato utkjrt: 03.02.26 Side 1 av 2

Vassmyra Borettslag	V ³ r ref.:	330/17	Fndelsdato eier:	03.04.1933
Srster Signes veg 20	Type:	Borettslag tilknyttet		
8661 MOSJ d EN	Eiere:	Torbjrn Reinfjell		
Organisasjonsnr: 957 114 164	Andelsnr:	17		

1: FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 5 260

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Vedlikehold	162
	Avdrag	454
	Fellesutgift	2 747
	Renter	1 338
Tilleggsytelser:	Signal/Altibox	559

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	304 217	Gjeld siste ³ rsoppg.:	304 767
Klient ajourf. l ³ n:	7 823 033,31	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	7 838 123

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 1636550917, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 03.02.2026: 5.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 53

Saldo per 03.02.2026: 7 823 033

Andel av saldo: 304 218

Frjrste termin/frjrste avdrag: 30.06.2025 (siste termin 30.06.2052)

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ivar Vassvik
Adresse: Srster Signes veg 49
Postnr/-sted: 8661 MOSJ d EN
Telefon: Mob.: 97133590
E-post: vassmyra.brl@helbo.no

6: Ligning - 2025

Annen formue:	40 290	Gjeld:	304 767	Andre inntekter:	2 084
		Utgifter:	17 322		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	250 000
Andelsnr:	17	Partialobligasjonsnr:	17

8: Bygning/eiendomBygge³ r: 1991G³ rds/bruksnr: 103/1933

Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt: Festet

Tomteareal: 8805

jrlig festeavgift: 1 509,00

Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP0000568658
--------------	--------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	01.06.1992	Frjrste innflytting:	01.06.1992
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Egen garasje ()		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kristin Simonsen

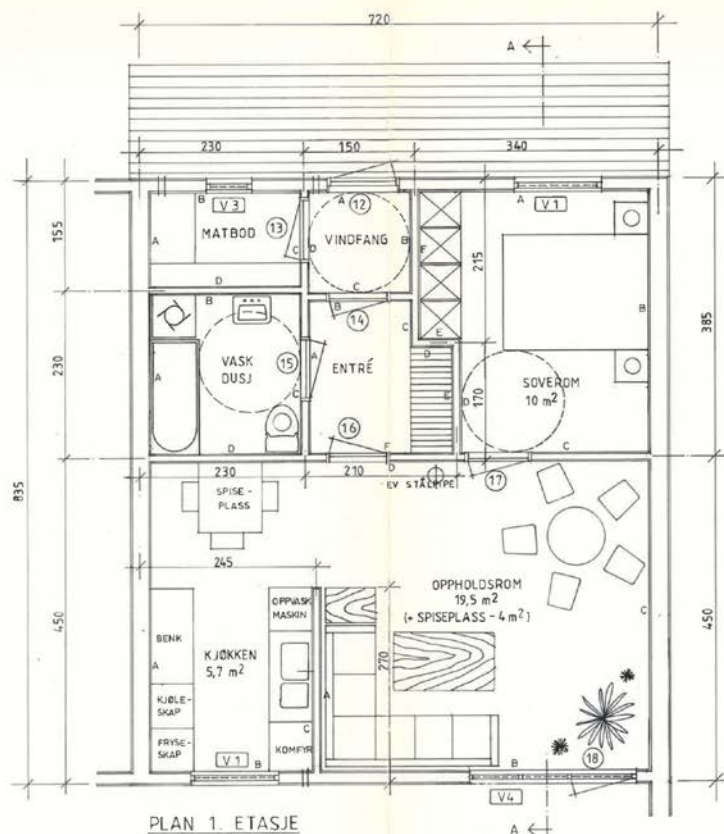
Dato utkjørt: 03.02.26 Side 2 av 2

Vassmyra Borettslag	V³ r ref.:	330/17	Fødselsdato eier:	03.04.1933
Sjester Signes veg 20	Type:	Borettslag tilknyttet		
8661 MOSJØEN	Eiere:	Torbjørn Reinfjell		
Organisasjonsnr: 957 114 164				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

System³ s:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2-roms
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjøpsrett 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Medlem i Helgeland BBL		

Fasiliteter:



PLAN 1. ETASJE

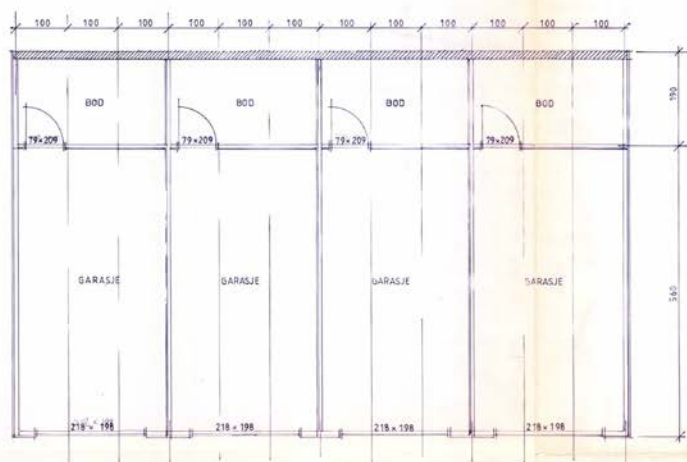
BRA = 56 M²
BA = 56

LOFT IKKE MÅLEVERDIG, MEN TILGJENGELIG
(H 1.90) OG BRUKBART SOM
∠ 27° LAGER (CA 25 M²)

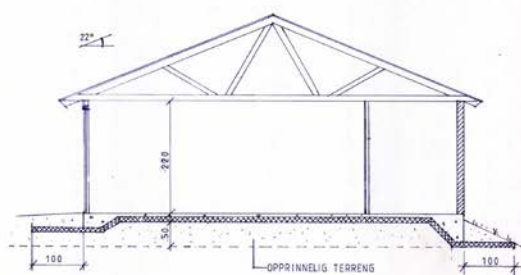
TYPE A

MOSJØEN OG OMEGN	TEGN.
BOLIGBYGGELAG A/L	NR. 1023
2 ROMS BOLIG PLAN	MÅL: 1:50
BJØRN GRIMSBY ARK M.N.A.L.	DATO 27/11/87

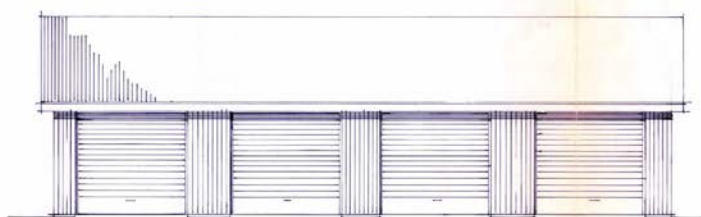
VEFSN KOMMUNE 27/5-88
Bygnings- og regnskapskontroll



PLAN



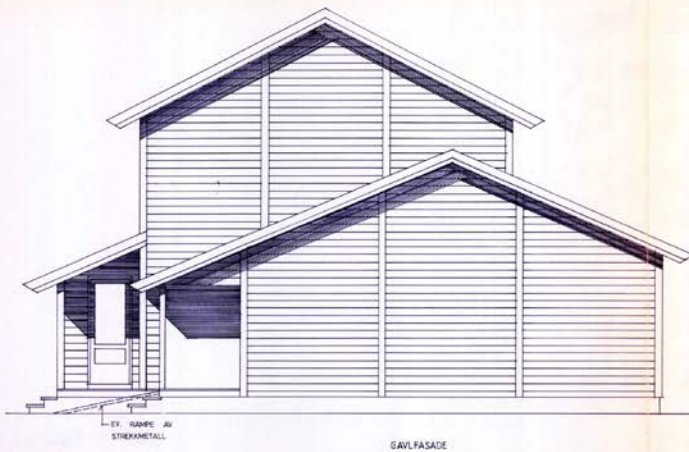
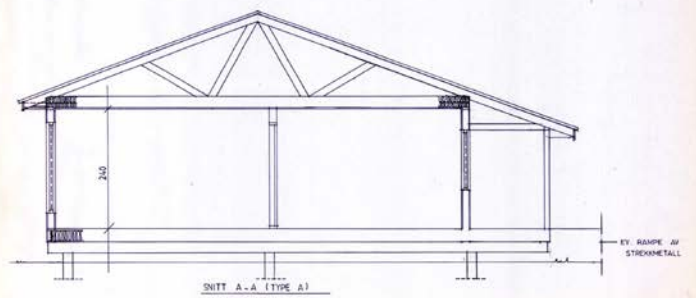
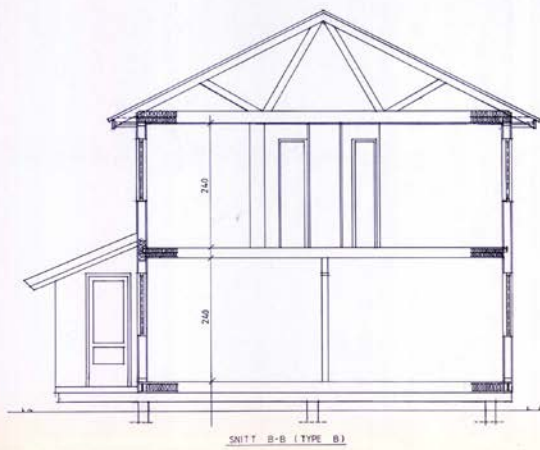
SNITT



FASADE

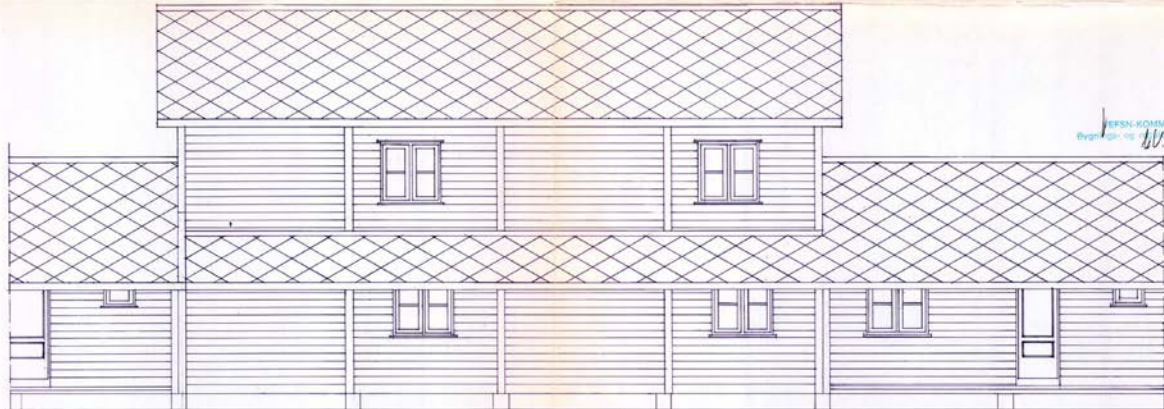
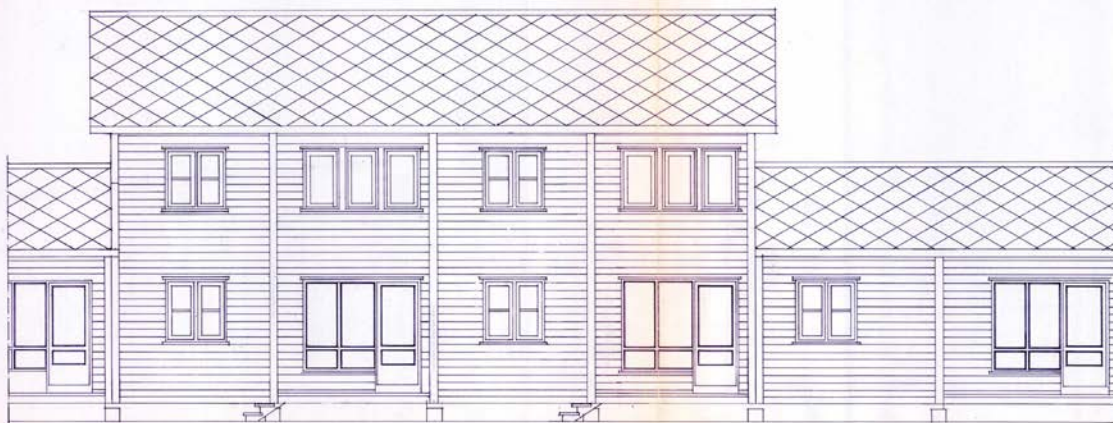
VEFSN KOMMUNE 27/5-11
Byggesaksnummer 11/0000000000

MOSJØEN OG ØMSEN BOLIGBYGGELAG A/L		
TYPE TEGN. GARASJER SNITT OG FASADER BJØRN GRIMSBY ARK M.N.A.L.	MÅL 1/50 DATO 10.03.08	



1. udvalgte kommuner
Bygning og
Bygning

MOSJØEN OG ØMSEN		
BOLIGBYGGELAGE A/L		
SNITT OG FASADE	MÅL	1:50
BJØRN GRIMSBY M.H.A.L.	DATE	08/12/87



VEPSN-KOMMUNE 27/5/88
Bygn. 20-05 10.00
M. N. A. L.

HOSJØEN OG ØMTEGN			
BOLIGBYGGELAG A/L			
FASADER		MÅL	1:50
B.JØRN GRIMSBY ARK. M. N. A. L.		DATO	16/03/88



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtind

Mønsterdokument fra NBBL 19.01.2004

Vedtekter

for **Vassmyra Borettslag** org nr 957 114 164

tilknyttet
Mosjøen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 09.11.1987 og sist endret på generalforsamlingen den 05.05.2004. Vedtektene trådte i kraft 15.08.2005, sist endret 09.05.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frist for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.
 - Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ektebapslovens § 68 eller husstandsfallskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukersens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, røt, elektriskap fra og med første hovedslikring/limitakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes

og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Terrasser, evt pergola og redskapsbod er andelseiers ansvar.

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

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

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

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

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-16.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseiers eller brukers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangstullbyrdeslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.

Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Innkalling til generalforsamling i Vassmyra Borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling tirsdag 18.03.2025 19:00 i Helgeland Boligbyggelag

Til behandling foreligger følgende saker

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av sekretær
 - 1.3 Valg av en person til å underskrive protokollen sammen med møteleder
 - 1.4 Registrering av stemmeberettigede
 - 1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste
 - 2 Informasjon fra styret / årsrapport
 - 3 Årsregnskap 2024 med revisors beretning
 - 4 Innkomne saker
 - 4.1 Søknader - Pergola/terrasse
 - 4.2 Beboerinformasjon
 - 5 Valg i henhold til vedtekter
 - 5.1 Styreleder for 2 år
 - 5.2 Styremedlem for 2 år
 - 5.3 Varamedlem for 1 år
 - 5.4 Valgkomite for 1 år
 - 5.5 Deleget(e) til HELBO's generalforsamling med varadeleget(e)
 - 5.6 Valg av revisor
 - 6 Fastsettelse av godtgjørelse til styret
- 10.03.2025
- Vassmyra Borettslag
- Ivar Vassvik
- 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 sakliste
 - Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner innkalling og sakliste.
- 2. Informasjon fra styret / årsrapport
- Styrets årsrapport følger vedlagt.
- Forslag til vedtak: Styrets informasjon tas til orientering.
- 3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning
- Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.
- Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.
- 4. Innkomne saker
 - 4.1 Søknader - Pergola/terrasse
 - Vi trenger en bestemmelse rundt søknader for bygging og endringer av pergola, terrasser og annet endringer av fellesarealet.
 - Forslag til vedtak: Pålegg styret å lage forslag til vedtektsendring rundt søknader rundt endring av nybygg og endringer, for så å sende ut forslaget til alle beboerne får det, så holdes ekstraordinær generalforsamling for å stemme på vedtektsendringene.
 - 4.2 Beboerinformasjon
 - Beboerne får ikke nok informasjon om hva styret foretar seg, og deres bestemmelser.

Dette medfører at de ikke vet alle bestemmelsene.

Forslag til vedtak: Pålegd styret å gi skriftlig oppdatering til beboerne om alle bestemte vedtak, enten epost, sms eller brev i posten.

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styreleder for 2 år
På valg er: Ivar Vassvik

5.2 Styremedlem for 2 år
På valg er:

- Markus Håvik
- Kirsten Sommer

5.3 Varamedlem for 1 år
På valg er:

- Ronny Berg
- Gerd Sivertsen
- Anna Tuven

5.4 Valgkomite for 1 år
På valg er:

- Jan Oddbjørn Johansen
- Gerd Sivertsen
- Kirsten Sommer

5.5 Deleger(e) til HELBO's generalforsamling med varadeleger(e)

Generalforsamlingen kan velge deleger(e) og varadeleger(e). Det kan velges en deleger og varadeleger pr. påbegynte 70 andeler i borettslaget. Valg kan foretas blant alle andeiselere i borettslaget.

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

- Styreleder
- Styremedlem (vara)

5.6 Valg av revisor

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

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden motedato er ikke fastsatt til tirsdag 18.03.2025.

Følgende ble utbetalt i 2024:

- Styreleder kr 20 000
- Styremedlem/sekretær kr 6000
- Styremedlemmer (øvrige) kr 5000

Årsrapport Vassmyra Borettslag 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Ivar Vassvik
Styremedlem, Unni Synnøve Vesterbukt
Styremedlem, Markus Håvik
Styremedlem, Kirsten Helene Sommer
Styremedlem, Sissel Hennle Åkvik
Varamedlem, Gerd Greva Sivertsen
Varamedlem, Anna Birgitte Tuven
Varamedlem, Ronny Berg

Som det vises av oversikten består styret av 2 menn og 3 kvinner.

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

Styrets arbeid - Møtevirkksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

Styret har utført vanlig styrearbeid i perioden.

Lagets drift og økonomi

Vassmyra Borettslag består av 19 leiligheter og ligger i Vefsn kommune.

Forsikring er tegnet i IF Skadeforsikring med polisnr. SP0000568658.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 10.03.2025

For Styret i Vassmyra Borettslag

Ivar Vassvik

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024 Vassmyra Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 502 670	1 433 586	1 524 000	1 523 772
Strøm elbil-lading		0	25 000	0	0
Sum inntekter		1 502 670	1 458 586	1 524 000	1 523 772
KOSTNADER					
Lønn vektmester	1	0	10 000	0	0
Personalkostnader	1	2 091	2 040	1 683	2 091
Syre/honorar	2	41 000	30 000	33 000	41 000
Revisjonshonorar	3	5 479	5 219	5 479	5 753
Forettingsyre/honorar		65 138	69 372	72 462	74 473
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		0	33 905	0	0
Kontingent boligbyggelag		7 600	0	0	0
Driftvedlikehold	4	129 259	570 336	135 000	150 000
Kabel-tv/Internett		127 053	103 266	114 000	120 612
Forsikringer	5	148 545	141 205	148 548	165 182
Kommunale avgifter		382 095	350 441	376 532	395 618
Festavgift		1 509	0	0	0
Fellesstrøm		25 149	7 230	15 000	15 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		1 499	0	0	0
Kontorekvisita, trykksaker		687	0	0	0
Andre driftskostnader	6	16 666	30 267	31 000	28 000
Sum kostnader		953 791	1 353 280	932 705	997 730
DRIFTSRESULTAT		548 879	105 306	591 295	526 042
FINANSINNTÆKT OG -KOST					
Renteinntekter		57 537	59 989	15 000	50 000
Rentekostnader		466 034	388 462	469 910	458 891
RESULTAT AV FINANSINNTÆKT OG -KOSTN.		-408 497	-328 473	-454 910	-408 891
RESULTAT		140 382	-223 167	136 385	117 151
Overført til egenkapital		140 382	-223 167	0	0

Balanse 2024 Vassmyra Borettslag org.nr: 957 114 164

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler		13 508 480	13 508 480
Bygninger		66 500	66 500
Andre anleggsmidler		13 574 980	13 574 980
Sum varige driftsmidler	7		
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		13 574 980	13 574 980
OMLØPSMIDLER			
Fordringer		165 181	147 709
Periodisering kostnader		0	0
Erstatningsmessige skader			
Bankinnskudd	8	1 366 038	1 358 979
Bankinnskudd		1 531 219	1 506 688
Sum omløpsmidler		15 106 199	15 081 668
SUM EIENDELER			

Balanse 2024 Vassmyra Borettslag orgnr: 957 114 164			
	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Andelskapital		1 900	1 900
Opplyent egenkapital		575 466	435 084
Sum egenkapital	9	577 366	436 984
GJELD			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld		7 950 173	8 078 750
Partskuld	10	6 370 000	6 370 000
Borettsinnskudd	11	14 320 173	14 448 750
Sum langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld		20 320	-8 292
Forsikringsbetales felleskostnader		185 820	165 803
Leverandørgjeld		2 520	38 424
Påløpne renter		208 659	195 934
Sum kortsiktig gjeld		14 528 833	14 644 684
Sum gjeld		15 106 199	15 081 668
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 320 173	14 448 750
Pantstillets	12		
Vassmyra Borettslag			
Ansvarskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur			
Ivar Vassvik Styreleder		Sissel Henné Akvik Styremedlem	Unni Synnøve Vesterbukt Styremedlem
Kristen Helene Sommer Styremedlem		Marius Håvik Styremedlem	

Noter Vassmyra Borettslag orgnr: 957 114 164			
Note 0 - Regnskapsprinsipper			
Ansvarskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapskikk. Særeglene for små foretak er brukt for poster der det foreligger slik valgavgang.			
Klassifisering og vurdering av balanseposter			
Eiendeler bestemt til salg eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingsstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.			
Langsiktig gjeld bokføres til nominelt motatt beløp på etableringsstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrivs ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.			
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.			
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt motatt beløp på etableringsstidspunktet.			
Innektføring			
Innektføring av felleskostnader og andre inntekter skjer månedlig i takt med levering av tjenestene.			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler er balanseført og avskrives over driftsmidlets forventede levetid, og nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være foregående.			
Eiendommer			
Eiendommen er opptatt med anskaffelsesverdi med tillegg for påkostninger.			
Fordringer			
Kundefordringer er ført opp etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene. Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsgjeld, er ført opp til pålydende.			
Note 1 - Personalkostnader			
5100 Lønn til ansatte		2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift		0	10 000
Sum		2 091	2 040
		2 091	12 040
Ansatte			
Borettslaget har ingen ansatte.			

Note 2 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 41 000,- herav til styrets leder kr 20 000,-.

Note 3 - Revisjon

	2024	2023
6700 Revisjon	5 479	5 219
Sum	5 479	5 219

Revisjons honoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Driftvedlikehold

	2024	2023
6600 Reparasjon og vedlikehold eiendom	0	489 588
6601 Driftvedlikehold bygg	26 785	0
6603 Driftvedlikehold elektro	31 648	0
6604 Driftvedlikehold uventede anlegg	60 790	80 747
6620 Egenandel forsikringskader	10 037	0
Sum	129 259	570 336

Driftvedlikehold

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

Note 5 - Forsikringer

	2024	2023
7500 Forsikringspremier	148 545	141 205
Sum	148 545	141 205

Borettslagenes Sikringsordning

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6490 Containerleie/lemning	3 500	8 290
7720 Generalforsamling	1 064	2 913
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	6 701	4 776
7782 Andre bomiljøkostnader	5 421	0
7790 Andre kostnader/revurderinger	0	14 288
Sum	16 686	30 267

Note 7 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk. kost	Regnsk.verdi 01.01.	Tilg./avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12.	Ansk.år
Bygninger	13 508 480	13 508 480			13 508 480	1992
Kabeltv/parabolanlegg	66 500	66 500			66 500	
Sum varige driftsmidler	13 574 980	13 574 980			13 574 980	

Bygninger, avskrivning

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

Note 8 - Bankinnskudd

	2024	2023
1920 Driftskonto 1503 41 38203	1 366 038	1 358 979
Sum	1 366 038	1 358 979

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

Note 9 - Egenkapital

	2024	2023
Andelskapital	1 900	1 900
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	435 084	658 251
Årets resultat	140 382	-223 167
Sum egenkapital pr. 31.12.	577 366	436 984

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 19.

Note 10 - Pantegjeld	
Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.	
Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Vedlikehold, refinansiering 16365550917
Lånenummer:	
Lånetype:	Annultert
Oppaksår:	2022
Rentisats:	5,80 %
Betingsbeten:	Flyende rente
Beregnet innfidd:	30.06.2052
Opprinnelig lånebeløp:	8 300 000
Lånesaldo 01.01:	8 078 750
Avdrag i perioden:	128 577
Lånesaldo 31.12:	7 950 173
Saldo 5 år frem i tid:	7 265 149

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Anall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365550917	12	482 170	5 786 040
	7	309 162	2 164 134

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

Note 11 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 Borettsinnskudd	6 370 000	6 370 000
Sum	6 370 000	6 370 000
Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.		

Note 12 - Panteslillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 13 508 480,-, er stillet som sikkerhet for panteslillelser gjeld, som utgjør kr 14 320 173,- pr. 31.12.

Disponible midler		Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
A. Disponible midler pr. 01.01.		1 310 754	1 667 990
B. Endringer i disponible midler:			
Årets resultat (se resultatregnskap)		140 382	-223 167
Avdrag langsiktige lån		-128 577	-134 070
B. Årets endring disponible midler		11 806	-357 237
C. Disponible midler		1 322 560	1 310 754
Kontrolloppstilling			
Omsetningsmidler		1 531 219	1 506 688
Korsiktig gjeld		-208 659	-195 934
Disponible midler		1 322 560	1 310 754

Resultat og balanse med noter for Vassmyra Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vassmyra Borettslag

Styreleder	Ivar Vassvik (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Markus Håvik (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Kirsten Helene Sommer (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Sissel Hennie Åkvik (sign.)	04.03.2025
Varamedlem	Anna Birgitte Tuven (sign.)	03.03.2025



Til generalforsamlingen i Vassmyra Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Mo i Rana, 7. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Mads Bjørkli

Mads Bjørkli
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vassmyra Borettslag tirsdag 18.03.2025 kl. 19:00 - Helgeland Boligbyggelag.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Tone Lise Brubakk

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Til å føre protokollen etter generalforsamling velges borettslagets forretningsfører.

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

Vedtak:

Til å signere protokollen velges: Markus Håvik

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

Vedtak:

Av lagets andelseiere møtte 10. personer, av disse 9. med stemmerett. Det forelå 0. fullmakter.

Til sammen 9. stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner innkalling og sakliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

Vedtak:

Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Vedtak:

Protokoll fra generalforsamling 2025 - Vassmyra Borettslag.

Årsregnskapet godkjennes.

4. Innkomne saker

4.1 Søknader - Pergola/terrasse

Vi trenger en bestemmelse rundt søknader for bygging og endringer av pergola, terrasser og annet endringer av fellesarealet.

Forslag til vedtak:

Pålegg styret å lage forslag til vedtektsendring rundt søknader rundt endring av nybygg og endringer, for så å sende ut forslaget til alle beboerne får det, så holdes ekstraordinær generalforsamling for å stemme på vedtektsendringene.

Vedtak:

Det ble gjennomgått vedtak som styret hadde gjort, det hadde de bestemt at det var lov å bygge inntil 15 kvm, men vedtaket sa ikke noe om utforming. Det ble en diskusjon rundt felles utforming av pergola, generalforsamlingen kunne ikke vedta noen bestemmelse, dette var for tidlig.

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å jobbe videre ved en bestemmelse rundt pergola, terrasser og annen endring av fellesarealet. Det oppfordres til at det i forkant blir avholdt et beboermøte, der ulike problemstillinger kan gjennomgås.

4.2 Beboerinformasjon

Beboerne får ikke nok informasjon om hva styret foretar seg, og deres bestemmelse. Dette medfører at de ikke vet alle bestemmelsene.

Vedtak:

Pålegg styret å gi skriftlig oppdatering til beboerne om alle bestemte vedtak, enten epost, sms eller brev i posten.

Styret tar saken til etterretning, og prøver frenover å gi bedre informasjon til andelseierne.

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styreleder for 2 år

På valg er: Ivar Vassvik

Vedtak:

Valgt:

Ivar Vassvik

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg er:

- Markus Håvik
- Kirsten Sommer

Vedtak:

Valgt

Protokoll fra generalforsamling 2025 - Vassmyra Borettslag.

Side 2/4

- Ina Fjelleng
- Kirsten Sommer

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg er:

- Ronny Berg
- Gerd Sivertsen
- Anna Tuven

Vedtak:

Valgt:

- Ronny Berg
- Grete Turno
- Anna Tuven

5.4 Valgkomite for 1 år

På valg er:

- Jan Oddbjørn Johansen
- Gerd Sivertsen
- Kirsten Sommer

Vedtak:

Valgt:

- Jan Oddbjørn Johansen
- Markus Håvik
- Kirsten Sommer

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

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

Vedtak:

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

- Jan Oddbjørn Johansne
- Markus Håvik (vara)

5.6 Valg av revisor

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

Vedtak:

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

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden møtedato er ikke fastsatt til tirsdag 18.03.2025.

Følgende ble utbetalt i 2024:

Protokoll fra generalforsamling 2025 - Vassmyra Borettslag.

Side 3/4

- Styreleder kr 20 000
- Styremedlem/sekretær kr 6000
- Styremedlemmer (øvrige) kr 5000

Vedtak:

Generalforsamlinga ønsker å holde styrehonorarene uendret.

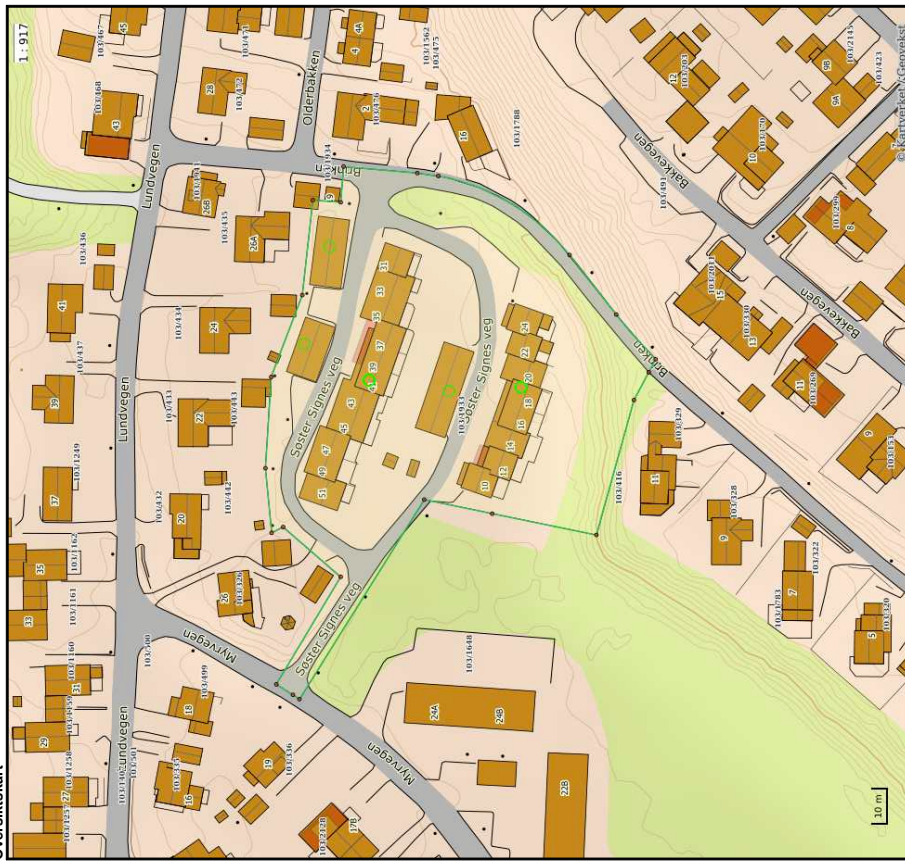
- Styreleder kr 20 000
- Styremedlem/sekretær kr 6000
- Styremedlemmer (øvrige) kr 5000

Protokoll for Vassmyra Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tone Lise Brubakk (sign.)	19.03.2025
Sekretær	Tone Lise Brubakk (sign.)	19.03.2025
Protokollvitne	Markus Håvik (sign.)	20.03.2025

Matrikelkart
Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)	Hjelpelinjer	Symboler
10 cm eller mindre	— Varmkant	● Bygningsspunkt
11 - 30 cm	--- Fiktiv / Teigdelers	▲ Sefrak kulturminne
31 - 200 cm	== Veikant	
201 - 500 cm		
Over 500 cm		
Løse ansett		

Se anmerkninger for fargemarkering

Kommune	Vefsn			Ferdigattest etter plan- og bygningsoven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1
Anmelder (navn, adresse) Arkitekt Bjørn Grimsby Strandgt. 8 8650 MOSJØEN	Byggherre (navn, adresse) Mosjøen og Omegn Boligbyggelag C.M. Havsgate, 29 8650 MOSJØEN			
Ferdigattest er gitt for Brennstoffbygget		G.nr.	Bnr.	Sesjonssnr.
		Søster Signes veg 10-24 og 31-51 103 28		

Spesifikasjon	Anmeldts art	Byggets art	Verket dato	Ant. 1 og 2 etg. Skillett
15.03.88 Nybygg	Rekkehus	Rekkehus 2 stk. 1 og 2 etg.	30.05.88	2039/88
Vefsn bygningsråd				
Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggeforskriften eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggebladet (fr. § 89) foreskriver. Bruken- dring krever særskilt tillatelse (fr. pbl. § 93).				
Merknader	<u>Rekkehus I</u> Søster Signes veg 10-24 2 Ant. 2-roms-leiligheter 1 ets. leiligheter 2 ets. <u>Rekkehus II</u> Søster Signes veg 31-51 5 Ant. 3-roms-leiligheter 2 ets. Til sammen 7 12			

Underskrift	Stempel/stensl	Byggnads- og reguleringsseksjonen <i>Gudolf Forsum</i> Gudolf Forsum e.f.
Dato	01.06.1992	

Kopi sendt til	Navn	Adresse
☐ Advokat	Nosjen	Byggm. Ole Dravland & Sønn A/S, Industriavn. 9, 8650 Mosjøen
☐ Andre	Andre	Andre



RING

g (PBL2008 §12-5 NR.1)

rert småhusbebyggelse

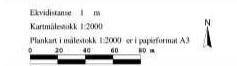
g teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)

008 §12-5 NR.3)

© 2008

besplanområde

arealformâl



	Aktivitet 205429 Plakatet dateri: 19.08.2020 Kartprodusent: Vefun kommune		
BYGNINGSLOVEN	SAKS- NR.	DATO	SIGN.
	205429	06.08.2020	
		12.11.1980	
	PLANID.	SAKSBEH.	
	20201417	JPG	

DAGBOKFØRT

13.02.91 00598

F E S T E K O N T R A K T

SORENSKRIVEREN I
ALSTHAUG

1. Bortfester, Vefsn kommune, fester herved bort til fester, Vassmyra borettslag, gnr. 103 bnr. 1933 i Vefsn.
2. Tomten, som skal benyttes til boligtomt, leveres med tilknytning til offentlig veg, vann og kloakk.
3. I festeavgift betaler festeren kr. 1.000,- pr. år forskuddsvi den 1.1..

Hver av partene kan kreve regulering etter 10 år og senere ikke oftere enn hvert 10. år, i samsvar med Lov om tomtefeste. Det skal ikke betales innfestingssum.

4. Festetiden er 80 år regnet fra 1.1.1989.
5. Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av feste skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsen i § 9 i Lov om tomtefeste.
6. Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for 3 års forfalt festeavgift foruten retten til fremtidig avgift.

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet.

7. Bortfester har rett til uten søksmål å inndrive forfalt festeavgift ved tvangsauksjon, men bortfester skal i tilfelle varsle panthaveren etter grunnboken.

8. Fester har ikke adgang til å overdra festeretten.

Tomten kan bare overdras på tvangsauksjon etter Tvangsfullbyrdelseslovens regler ved mislighold av påhvilende pantelån.

Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført jfr. Tomtefestelovens § 17 og Pantelovens § 2 - 3.

9. Så lenge det løper lån fra Den Norske Stats Husbank med pant i festeretten:skal:

- a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt.
- b. tomten ikke forlanges ryddiggjort.
- c. bortfesteren bare har prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift med prioritet foran panthaverne.

10. Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten, herunder gebyr for kartforretning/oppmåling og tinglysningsgebyr, dekke av fester.

11. Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i Lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt.
Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting.

Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som vernetting.

-o0o-



RETTIGHETSERKLÆRING

Vefsn kommune, org-nr. 844 824 122, eier av eiendommen gnr 103 bnr 1933 i 1824 og fester av eiendommen 103 bnr 1933 Vassmyra Borettslag, org-nr 957 114 164 i kommunen 1824, gir eiendommen gnr 103 bnr 326, Myrvegen 26, adkomstreit over eiendommen gnr 103 bnr 1933 – kartutsnitt vedlegges.

Denne rettighetserklæring blir å tinglyse som hefte på vår eiendom gnr 103 bnr 1933. Rettighetshaver dekker kostnadene med tinglysing.

Mosjøen, 9 / 4 2018

Eier:
For Vefsn kommune

Fester:
For Vassmyra Borettslag


Nicolai Heilemann
kommuneadvokat
Vefsn kommune
Nicolai Heilemann
Kommuneadvokat
Postboks 590, 8051 Moelva

Inger Larsen.....
Kjellang H. Olsen
Styrmedlem

DELEGATING RELEMENTET

Saknr: 18/408-

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR VASSMYRA.

VEFSN BYGNINGSRÅD
Sak nr: 451/80

Oppdatert med ny planident ved digitalisering, 06.08.2020. Planident: 20201417

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje bør bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2

- a) Rekke/kjedehusene kan oppføres inntil 2 etasjer.
- b) Garasjer og parkeringsplasser er vist på planen og skal utføres som fellesanlegg hvor planen viser dette.
- c) Før behandling om søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende tomt med situasjonsplan som viser adkomst, terrengbehandling, tørkestativ, søppelbokser m.v.

§ 3

I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdet, f. eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for området bruk som friområde.

§ 4

Fellesbestemmelser.

- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygningene i feltet får en enhetlig og harmonisk utførelse.
- b) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- c) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- d) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- e) Mindre vesentlig unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlig grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Vefsn kommune.

Stadfestet av Fylkesmannen i Nordland; Bodø, den 12.11.80

Davis Johansen
Fylkeskontorsjef

Erik Dahl

Dato: 06.08.2020
Saksb: Ida Marie T. Granmo
Tlf: 75101816
Saknr: 20/5429
Deres ref.:

Administrativt vedtak endring - reguleringsplan for Vassmyra Øst

Administrativt vedtak nr: **145/20** .

Rådmannen v/ enhetsleder plan og utvikling har gjort følgende vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-14 vedtas digital oppdatering av plankart for reguleringsplan for Vassmyra Øst, samt ny planident for planen.

Oppdateringen er fremstilt etter PBL 2008 og ny sosistandard for å tilfredsstille plan og bygningslovens krav til kart og stedfestet informasjon samt kommunalt planregister (PBL § 2-1 og 2-2).

Digitalt plankart er datert:	19.08.2020
Ny planident er	20201417

Oppdateringen endrer ikke planens vedtaksdato som er 12.11.1980. Eventuelle gitte dispensasjoner er fremdeles gjeldende.

Formålet med reguleringsendringen er å få digitalisert planen i henhold til sosistandard, slik at den kan presenteres i kommunens planbase.

Begrunnelse:

Eldre analogt plankart er digitalisert og tilpasset gjeldende sosistandard og PBL slik at planen kan fremstilles digitalt i kommunens planbase. Digitaliseringen innenbærer ingen vesentlige juridiske endringer i planen og er derfor vedtatt administrativt uten høring.

Bakgrunn:

I forbindelse med etablering av digital plandatabase, er reguleringsplan for Vassmyra Øst digitalisert.

Vurdering:

Ved digitalisering av planen er gjeldende plankart lagt til grunn i rastertilpasset form. Følgende vurderinger/tilpasninger er lagt til grunn ved digitalisering:

- Plangrensen er tilpasset plangrensen for reguleringsplan for E6 Kinokrysset - Skogsvegen, planID 309.
- Boligformål er oppdatert fra «bolig» til «boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse» jf. bebygd situasjon.

Bestemmelser:

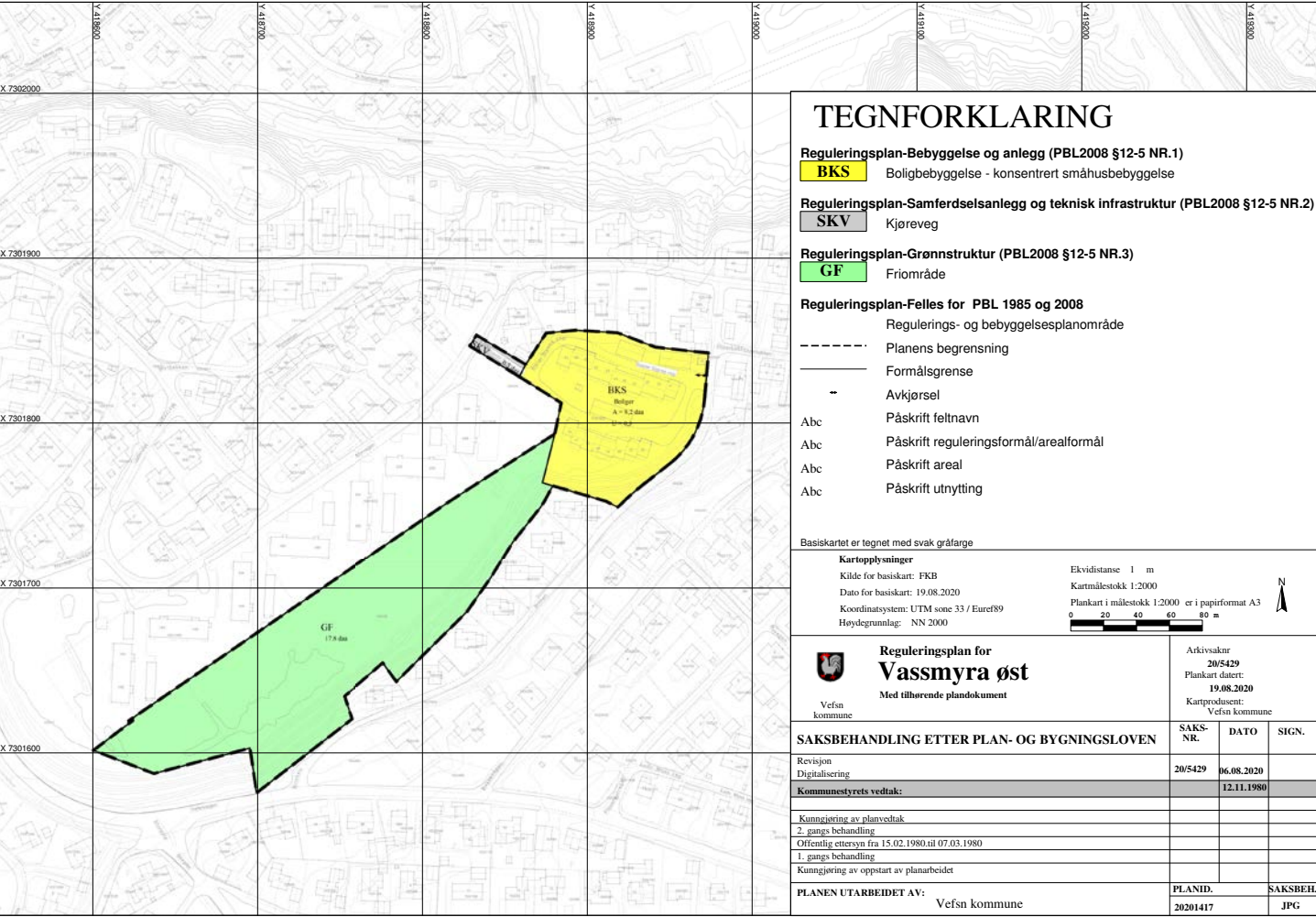
Reguleringsbestemmelsene er oppdatert med ny planident og dato for digitalisering av planen.

Forholdet til ny plan og bygningslov:

Ny plan og bygningslov trådte i kraft 1. juli 2009. Den nye loven er bygd opp på en annen måte enn lov av 1985 som gjaldt da denne reguleringsplanen ble vedtatt. Ny planlov har andre definisjoner av reguleringsformål. For å kunne presentere planene i kommunens digitale planbase og tilfredsstille kartforskriften i PBL, er plankartet derfor tilpasset ny plan og bygningslov og nye arealformål uten at planens virkning er vesentlig endret.

Konklusjon:

De justeringene som er gjort ved digitalisering av planen anses ikke å ha konsekvenser for arealbruken. Endring av reguleringsplan for Vassmyra Øst vedtas på delegert myndighet.



TEGNFORKLARING

- Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)**
BKS Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)**
SKV Kjøreveg
- Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)**
GF Friområde
- Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008**
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
----- Planens begrensning
----- Formålsgrense
-- Avkjørsel
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc Påskrift areal
Abc Påskrift utnyttning

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Kartopplysninger
Kilde for basiskart: FKB
Dato for basiskart: 19.08.2020
Koordinatsystem: UTM sone 33 / Euref89
Høydegrunnlag: NN 2000

Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk 1:2000
Plankart i målestokk 1:2000 er i papirformat A3

0 20 40 60 80 m

N

 Reguleringsplan for Vassmyra øst Med tilhørende plandokument		Arkivsaknr 20/5429 Plankart datert: 19.08.2020 Kartproducent: Vefsn kommune	
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAKS-NR.	DATO
Revisjon		20/5429	06.08.2020
Digitalisering			
Kommunestyrets vedtak:			12.11.1980
Kunngjøring av planvedtak			
2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra 15.02.1980 til 07.03.1980			
1. gangs behandling			
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			
PLANEN UTARBEIDET AV: Vefsn kommune		PLANID. 20201417	SAKSBEH. JPG



Adresse

Søster Signes veg 20, 8661 MOSJØEN

Dato for energimerking

05.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-266394

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

11092667

Gårdsnummer

103

Bruksnummer

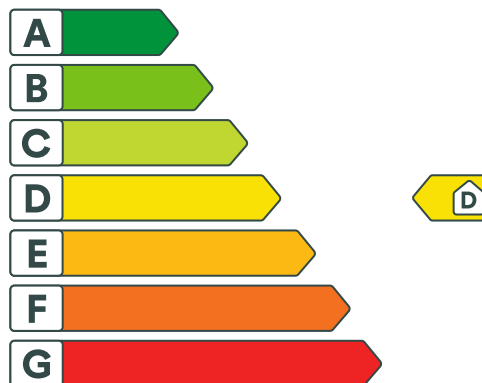
1933

Seksjonsnummer

—

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

1991

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

56,0 m²

Oppvarmet bruksareal

56,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

239,81 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

290,81 kWh/m²

Totalt levert pr. år

16 285 kWh



Søster Signes veg 20, 8661 MOSJØEN



Detaljering

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



Søster Signes veg 20, 8661 MOSJØEN



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 4: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: 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 14: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.



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

Søster Signes veg 20 - Nabolaget Nyrud/Mo - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Lundvegen Linje 262	3 min 0.2 km
Mosjøen stasjon Linje F7	8 min 4.2 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad	10 min

Skoler

Olderskog skole (1-7 kl.) 310 elever, 23 klasser	9 min 0.8 km
Mosjøen skole (1-7 kl.) 300 elever, 23 klasser	22 min 1.9 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 423 elever, 32 klasser	6 min 0.5 km
Mosjøen vgs. Kippermoen 350 elever	9 min 0.8 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	5 min 2.5 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Nyrud	14 min
LAD OPP - Mosjøen Camping - AC	14 min

«Rolig strøk med trivelige naboer og kort vei til skog og mark»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

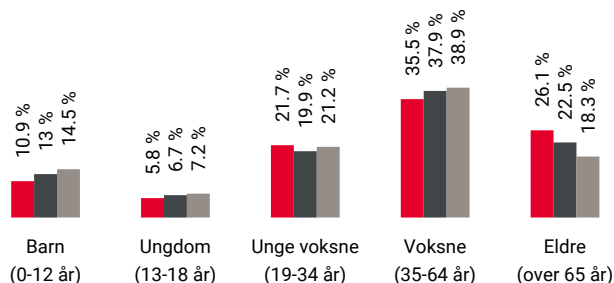
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nyrud/Mo	1 103	693
Mosjøen	10 426	5 664
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fagertun barnehage (0-5 år) 44 barn	11 min 0.9 km
Nyrud barnehage (1-5 år) 26 barn	13 min 1.1 km
Tjørningen barnehage (1-5 år) 26 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Bunnpris Olderskog Post i butikk, PostNord	9 min 0.8 km
Kiwi Nyrud	13 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



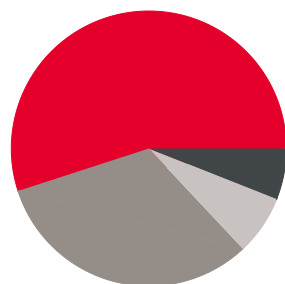
Gateparkering

Lett 85/100

Sport

⚽ Finnbrauten balløkke	5 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
⚽ Kippermoen stadion	9 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.8 km	
🚴 Feel24 Mosjøen	17 min	🚶
🚴 Vefsn skole og treningssenter	20 min	🚶

Boligmasse



- 55% enebolig
- 6% rekkehus
- 32% blokk
- 7% annet

Varer/Tjenester



Sjøsiden Senter

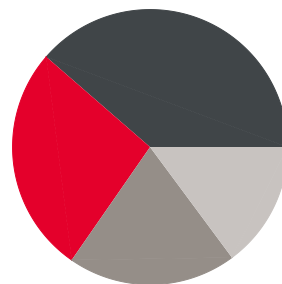
6 min 🚗



Apotek 1 Mosjøen

6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



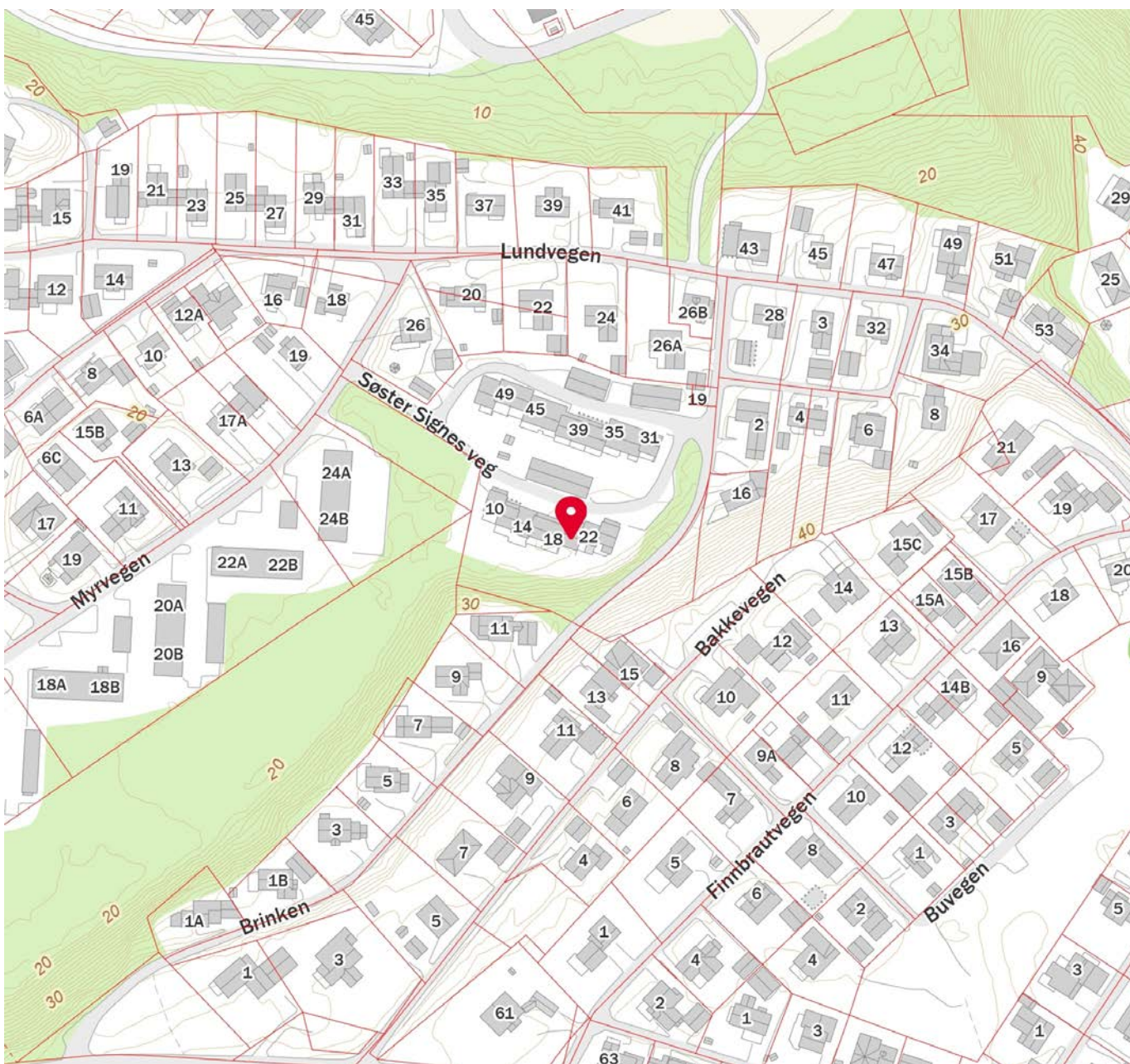
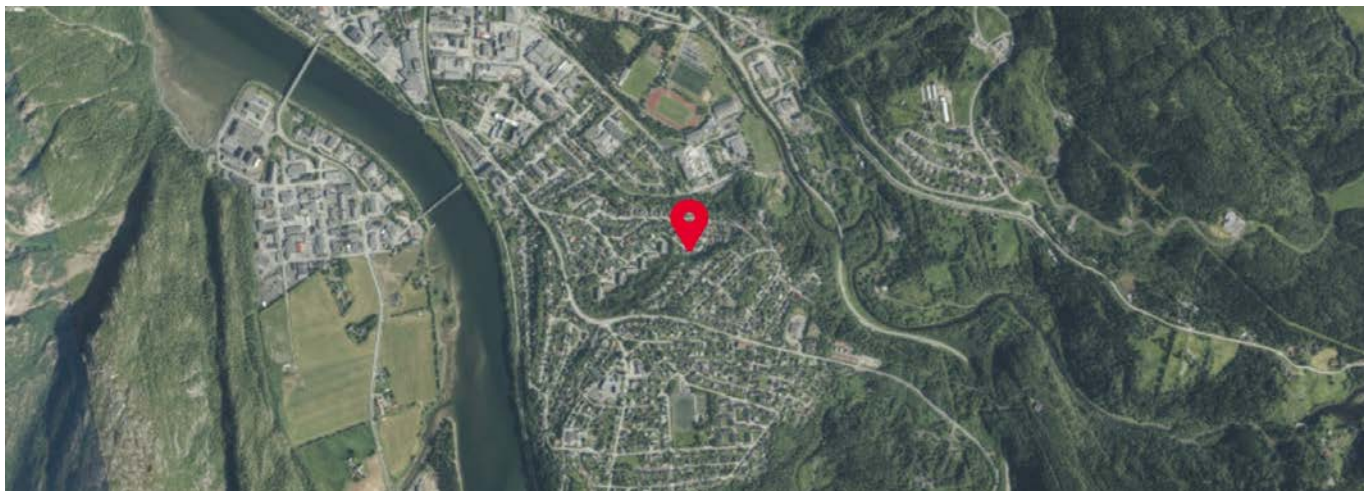
0%

59%

- Nyrud/Mo
- Mosjøen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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. Les mer på help.no.

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



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: Søster Signes veg 20
8661 MOSJØEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rita Aanes

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre