

aktiv.



Skjervgata 35B, 8656 MOSJØEN

**2-roms andelsleilighet - Heis -
Oppvarmet garasjekjeller -
Sentrum**



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 1 850 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 345 369,-
Omkostn.: Kr 8 583,-
Total ink omk.: Kr 3 203 952,-
Felleskostn.: Kr 12 281,-
Selger: Else Svendsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 68/73 kvm
Tomtstr.: 1634 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 103, bnr. 1945
Andelsnr.: 6
Oppdragsnr.: 1801250058

2-roms andelsleilighet - Heis - Oppvarmet garasjekjeller - Sentrum

Velkommen til en attraktiv 2-roms andelsleilighet i 2. etasje, med både heis og tilgang til oppvarmet garasjekjeller med tilhørende bod. Leiligheten har en meget sentral beliggenhet – rett ved kjøpesenteret og med gangavstand til alt du trenger.

Innmontert dørtelefonanlegg med muligheter for åpning av hovedinngangsdøren i 1. etasje.

Dette er en flott mulighet for deg som ønsker en lettstelt og praktisk bolig midt i hjertet av Mosjøen sentrum.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	29
Tilstandsrapport	31
Boligopplysninger	56
Vedtekter	58
Rapport Abelbakken Borettslag 2024	65
Resultatregnskap 2024 og budsjett 2025	66
Balanse 2024	68
Noter til regnskapet 2024	69
Uavhengig revisors beretning	78
Signert protokoll Ordinær generalforsamling fra 2025	80
Ferdigattest	83
Egenerklæring	84
Reguleringsbestemmelser	87
Reguleringsplan	94
Plankart	95
Energiattest	96
Nabolagsprofil	102
Budskjema	111

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 73 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod i parkeringskjeller

2. etasje

BRA-i: 68 m² Entré, Stue, Gang, Bod, Soverom, Kjøkken, Bad/vaskerom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1634 m²

Tomtebeskrivelse

Urban opparbeidet tom med asfalterte arealer.

Sameiet tomt som har ett areal på ca. 1634m². Tomtearealet er i hovedsak bebygd.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 2. Etasje med adkomst via fellesareal med trapp og heis.

Sentrumsnær beliggenhet like ved sjøsiden kjøpesenter. Sjøsidens kjøpesenter noen meter fra deg som kan bl.a. by på: dagligvare, apotek, kafeer, kiosk, optiker, bokhandel,

bibliotek, kino/kulturhus, vinmonopol, interiør, blomsterbutikk og klesforretninger. Leiligheten ligger nært busstopp som tar deg raskt rundt om i Mosjøen sentrum og omegn. Mosjøen tilbyr ett rikt rekreasjonstilbud samt kjøpesenter, kafè, restauranter, badeland, idrettshaller, fotballbaner og helsetjenester m.m

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av ett stort leilighetsbygg fra 2008, bygd over 4 etasjer, inkludert kjeller. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende bygg og småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Barnehage/Skole/Fritid

Dolstad barnehage (0-5 år) 14 min å gå - 1.1 km
Nyrud barnehage (0-5 år) 19 min å gå - 1.6 km
Tiøringen barnehage (1-5 år) 19 min å gå - 1.6 km

Mosjøen skole (1-7 kl.) 11 min å gå - 0.9 km
Olderskog skole (1-7 kl.) 6 min med bil - 2.5 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 5 min med bil - 2.5 km
Mosjøen videregående skole 5 min å gå - 0.4 km
Mosjøen vgs. Kippermoen 5 min med bil - 2 km

Skolekrets

Mosjøen

Bygningssakkyndig

Motakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 13.05.2025 av Lars Emil Brattland teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

2.etg.: Entré, Stue, Gang, Bod, Soverom, Kjøkken, Bad/vaskerom
Bod i oppvarmet garasjekjeller og egen parkeringsplass.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en

tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Vinduer

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ene vinduet på soverommet tar i karm ved åpning/lukking.

Fuktsvell og oppsprekking i foringene på soverommet.

Det mangler dekkpropper over skruehull.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av foringene må påregnes.

Dekkpropper bør monteres.

Utvendig > Dører

Inngangsdør til leilighet: Kompakt laminert ytterdør med kikkehull.

Terrassedør: Isolert skyvtett dør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løs og skadet pakning på inngangsdøren. Dørbladet har og skader og sår.

Skrape på aluminiumsbeslaget på terrassedøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pakningen på inngangsdøren må utbedres.

Innvendig > Overflater

Gulvene har parkett.

Veggene har sparklet og malt gips.

Himlingene er malt.

Gulvvarme.

Vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken og soverom. Elektrisk gulvvarme på badet.

Vurdering av avvik:

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

Overflatene har stedvis slitasje/mangler utover det en kan forvente.

-Hakk og sår i parketten.

-Skader og manglende maling på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes.

Innvendig > Radon

Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med

aktsomhetsgrad: Moderat til lav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Skyvedør til badet og til boden.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Karmene har mye hakk og skader.

Stevise merker på dørbladene.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Utskifting av karmen bør påregnes.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

§ 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

El-skap med automatsikringer og måler plassert i boden.

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? NEI

Generelt om anlegget

2. 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

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

Inntak og sikringsskap

4. 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

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

6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand

og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

JA - Det bør utføres en utvidet el-kontroll.

-Samsvarserklæringer er ikke fremvist.

-Manglende informasjon.

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

Generell kommentar

NB:

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

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Himlingen er malt.

Vurdering av avvik:

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

Dør i våtsone ved dusjhjørnet. Foringen og listen til døren er fuktskadet i nedre kant.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Det er fall mot sluk. Men ikke iht. forskriftskrav.

Høydeforskjellen er mindre enn hva som er krav iht. lekkasjesikkerhet.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges med riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med tilfredsstillende fall til sluk.

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke benyttet mansjett rundt gjennomføringen av avløpet fra servanten.

Konsekvens/tiltak

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

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at

de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Mykfugen mellom benkeplaten og flisene glipper.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Toalettet fungerer med dagens løsning, men det bør etableres dreneringsløsning slik at eventuelt lekkasjevann fra sisternen blir synliggjort ute i våtrommet.

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via ventil i himlingen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri.

Belysning under overskap og fliser på veggen.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp.

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

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

Det er fuktsvelling og hakk på de fleste frontene.

Det mangler laminatlist på skapronten under oppvaskkummen.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Forhold som har fått TG IU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner

veggen ved dusjsonen grenser til naboileilighet og har skyvedør.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Integrerte hvitevarer som kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp følger med i salget.

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt kabel-TV med bredbånd internett i leiligheten.

Parkering

Egen plass i garasjekjeller, merket med nr. 6. Kan ta heis fra garasjekjeller opp til etasjen leiligheten ligger i.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP0000568671

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir varmet opp med vannbåren gulvvarme som er tilkoblet fjernvarme.

Energikarakter

D

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 1 850 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 641 107

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 564 426

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt slik:

Felleskostnader dekker blant annet kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold, strøm på/i fellesareal samt honorar til styret, forretningsfører og revisor. 4 607

A-konto renter IN 6 339

Tilleggsytelser: Kabeltv/internett 485

Måler: Strøm Abelbakken BRL: Strøm enhet: 345/6 (30 - 6) 358

Vannmåler Abelbakken BRL: Vann enhet: 345/6 (31 - 6) 125

Objekt: Fjernvarme lag 345 (1086 - 6) 367

Felleskostnader pr. mnd

Kr 12 281

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Avdragsfrihet: 14 år.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2039 utgjøre ca kr 3 076,00 per måned for denne boligen.

Det tas forbehold om at øvrige elementer i felleskostnadene og lånebetingelser forblir uendret.

Andel Fellesgjeld

Kr 1 345 369

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

08.05.2025

Rentekost. fellesgjeld

Kr 6 339

Andel fellesformue

Kr 77 028

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Abelbakken Borettslag

Organisasjonsnummer

992614293

Andelsnummer

6

Om borettslaget

Bebyggelsen på eiendommen består av seksjonerte boligblokker hvor to av seksjonene i 1.etasje er butikker, mens leilighetene i 2. og 3.etasje er seksjonert for Abelbakken Borettslag (seksjon nr. 2). Abelbakken består av totalt 25 leiligheter. Abelbakken borettslag disponerer arealet i parkeringskjeller. Fordeling av alle felleskostnader til bygget er regulert i seksjoneringsbegjæring og vedtekter.

Lånebetingelser fellesgjeld

DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 08.05.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 68

Saldo per 08.05.2025: 35 064 640

Andel av saldo: 1 345 369

Neste termin: 30.06.2025 Neste avdrag: 30.06.2039 (siste termin 31.12.2058)

Flytende rente

IN-lån som kan individuelt nedbetales i hh. til avtale

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2039 utgjøre ca kr 3 076,00 per måned fo

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Helgeland Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 103, bruksnummer 1945 i Vefsn kommune. Andelsnr. 6 i Abelbakken Borettslag med orgnr. 992614293

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen; nybygg/kombinert bolig/forretning datert 06.12.2010.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.12.2010.

Vei, vann og avløp

Veg: Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til Sentrumsformål iht. reguleringsplan for "Detaljregulering for del av Sjøsidan", plan-ID 20151334. Ikrafttredelse 18.06.2015.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 850 000 (Prisantydning)

1 345 369 (Andel av fellesgjeld)

3 195 369 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 493 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

8 583 (Omkostninger totalt)

16 483 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

3 203 952 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 211 852 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 214 652 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 8 583

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget, minimum kr. 45.000,-. I tillegg er det avtalt at

oppdragsgiver skal dekke:

4 250 Gebyr for betalingsutsettelse, hvis ønskelig
3 341 Kommunale opplysninger
15 900 Markedspakke
5 500 Oppgjørsvederlag
1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
8 900 Tilretteleggingsgebyr
1 500 Visninger per stk.
5 995 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
5 350 Utlegg foto + plantegning
3 745 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
10 000 Utlegg takst/tilstandsrapport
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 81 841

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

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

Solvang & Aanes AS, Strandgata 12-16
8656 Mosjøen
Tlf: 751 77 770

Salgsoppgavedato

02.06.2025



Fasade



Fasade

Bod i leiligheten

Det er adkomst til badet via soverommet og gangen.





Gang med adkomst til kjøkken



Kjøkkenet



Kjøkkenet har godt med skap- og benplass



Leiligheten har plass til spisebord i den åpne stue/kjøkkenløsningen



Soverom



Stuen har adgang til balkong på 6 m²



Stue



Terrasse



Felles gang



Låsbar bod nr. 6 hører til leiligheten og ligger i parkeringskjeller



Egen plass i parkeringskjeller merket med nr. 6



Fasade

Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 2-roms andelsleilighet

 Skjervgata 35 B, 8656 MOSJØEN

 VEFSN kommune

 gnr. 103, bnr. 1945

 Andelsnummer 6

Markedsverdi

1 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 13.05.2025

Rapportdato: 15.05.2025

Oppdragsnr.: 20914-3754

Referansenummer: GJ1969

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Emil Brattland

Vår ref: Lars Emil Brattland



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

Norsk takst

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



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

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

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

Motakst AS

Motakst AS ble grunnlagt med formål om å bistå boligselgere / boligkjøpere over hele Helgeland, med trygge og troverdige tilstandsrapporter ved salg av bolig. Våre tilstandsrapporter tar for seg flere punkter enn hva Forskriften til avhendingsloven krever, dette betyr med andre ord at både kjøper og selger av boligen er svært godt ivaretatt. Dette minsker risikoen for at reklamasjoner og uønskede overraskelser skal oppstå etter overtagelsen av boligen. Vi har til sammen mange års erfaring fra byggebransjen, og er registrert Mesterbedrift. Vi har seks sertifiserte takstmenn og flere under utdanning som er registrert hos Norsk Takst. Motakst AS bistår også med verditakster i forbindelse med bank/refinansiering, forhåndstakster, byggelånskontroll, uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i nye boliger samt tegning og byggesøknad. Vi har i dag kontorer i Mo i Rana og Tromsø, men utfører oppdrag over hele Nord-Norge.

Rapportansvarlig

Lars Emil Brattland
Uavhengig Takstingeniør
lars@motakst.no
414 85 679

Medansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	73 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	73 m ²
Totalpris	3 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

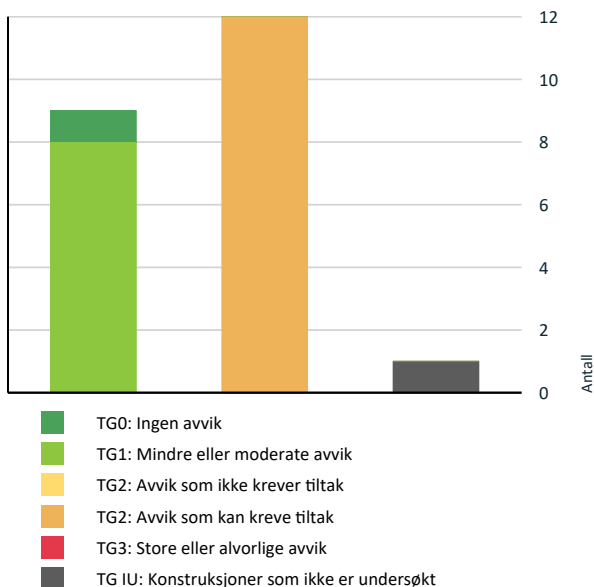
[Gå til side](#)

2-roms andelsleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen er rekvirert til takstingeniøren som salg ved fullmakt. Fullmektig har ikke selv bebodd boligen og har derfor noe begrenset informasjon om boligen.

Oppsummering av avvik

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

2-roms andelsleilighet

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

2-ROMS ANDELSLEILIGHET



Byggeår
2007

Kommentar
Byggeår iht. midlertidig
brukstillatelse. Ferdigattest utstedt i
2010.

Anvendelse
Boligen er p.t. ubebodd.

Standard
Leiligheten har normal standard.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt, men det er en del slitasje. Se nærmere beskrivelse under pkt. for konstruksjoner.

UTVENDIG

Vinduer

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ene vinduet på soverommet tar i karm ved åpning/lukking.
Fuktsvell og oppsprekking i foringene på soverommet.
Det mangler dekkpropper over skruehull.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av foringene må påregnes.
Dekkpropper bør monteres.

Tilstandsrapport



Dører

Inngangsdør til leilighet: Kompakt laminert ytterdør med kikkehull.
Terrassedør: Isolert skyvtett dør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løs og skadet pakning på inngangsdøren. Dørbladet har og skader og sår.
Skrape på aluminiumsbeslaget på terrassedøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pakningen på inngangsdøren må utbedres.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 6 m². Rekkverket har en høyde på ca. 109 cm. Adkomst via dør fra stuen.

Mindre avvik:

- Flekker på terrassebordene.

INNENDIG

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater

Gulvene har parkett.
Veggene har sparklet og malt gips.
Himlingene er malt.

Gulvvarme.
Vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken og soverom. Elektrisk gulvvarme på badet.

Vurdering av avvik:

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

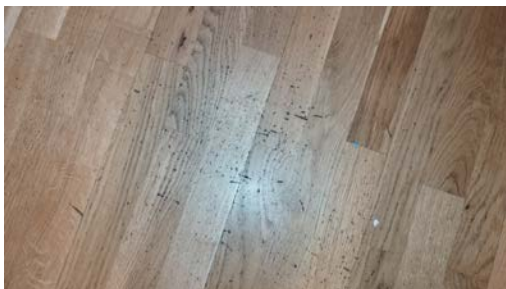
Overflatene har stedvis slitasje/mangler utover det en kan forvente.

- Hakk og sår i parketten.
- Skader og manglende maling på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes.



1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Målt avvik i leiligheten:

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 8 mm.

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

1 TG 2 Radon

Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Moderat til lav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Skyvedør til badet og til boden.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

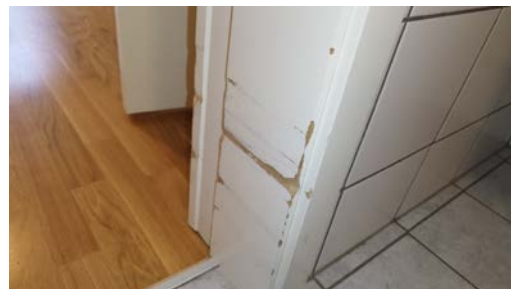
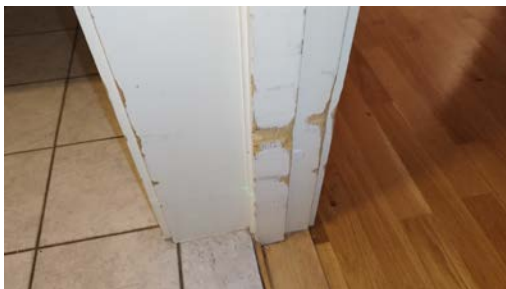
Karmene har mye hakk og skader.

Stevise merker på dørbladene.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Utskifting av karmen bør påregnes.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Himlingen er malt.

Vurdering av avvik:

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

Dør i våtsonen ved dusjhjørnet. Foringen og listen til døren er fuktskadet i nedre kant.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Det er fall mot sluk. Men ikke iht. forskriftskrav.

Høydeforskjellen er mindre enn hva som er krav iht. lekkasjesikkerhet.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges med riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med tilfredsstillende fall til sluk.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke benyttet mansjett rundt gjennomføringen av avløpet fra servanten.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Mykfugen mellom benkeplaten og flisene glipper.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Toalettet fungerer med dagens løsning, men det bør etableres dreneringsløsning slik at eventuelt lekkasjevann fra sisternen blir synliggjort ute i våtrommet.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via ventil i himlingen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Test av avtrekket.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner vegg ved dusjonen grenser til naboileilighet og har skyvedør.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum i stål med ett-greps blandeblender. Belysning under overskap og fliser på veggen. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

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

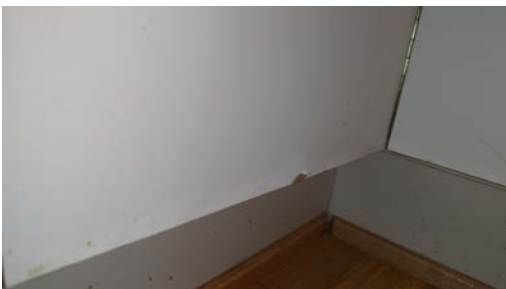
Det er fuktsvelling og hakk på de fleste frontene.

Det mangler laminatlist på skaprønt under oppvaskkummen.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Tilstandsrapport



Kontroll av røropplegget.

2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledninger av plast (rør-i-rør).
Stoppekraner plassert i himlingen i gangen (fellesareal).
Kraner er funksjonstestet og har tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping.



Avløpsrør

Avløpsrør av plast og soil.
Avløpsrør av soil tilfaller borettslagets vedlikeholdsplikt, og der derfor ikke tatt i betraktning i vurderingen.

Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og ventiler i vindu. Mekanisk avtrekk fra badet.

1 TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

1 TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten blir varmet opp med vannbåren gulvvarme som er tilkoblet fjernvarme. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med fjernvarmesystemet, da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer og måler plassert i boden.

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

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

4. 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
5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det bør utføres en utvidet el-kontroll.
-Samsvarserklæringer er ikke fremvist.
-Manglende informasjon.

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

Generell kommentar

NB:

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

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

73 m²/68 m²

2-roms andelsleilighet: Entré, Stue, Gang, 2 Bod, Soverom, Kjøkken, Bad/vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 350 000

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	3 200 000
----------------------------------	------------------

Frdrag for andel felles gjeld	-	1 345 369
-------------------------------	---	-----------

Konklusjon markedsverdi	1 850 000
--------------------------------	------------------

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra. Mosjøen er for tiden i stor utvikling, og har i den siste tiden hatt et godt boligmarked.

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

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

Generell Informasjon:

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

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

Kilder:

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

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

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

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

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

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Skjervgata 45 ,8656 MOSJØEN 85 m² 2019 3 sov	29-05-2024	2 250 000	2 000 000	2 951 040	4 951 040	55 630
2 Egedes gate 19 ,8656 MOSJØEN 66 m² 2018 2 sov	09-03-2025	2 050 000	2 025 000	1 759 755	3 784 755	54 852
3 Skjervgata 35 B ,8656 MOSJØEN 70 m² 2008 1 sov		2 000 000		1 464 532	1 464 532	47 459
4 Skjervgata 35 B ,8656 MOSJØEN 116 m² 2008 3 sov	01-07-2024	2 150 000	1 850 000	2 317 000	4 167 000	35 922

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader:	Kr.	147 372
Årlige innvendige vedlikeholdskostnader; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	5 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	153 000

Teknisk verdi bygninger

2-roms andelsleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 500 000
Sum teknisk verdi - 2-roms andelsleilighet	Kr.	3 050 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 050 000
------------------------------------	------------	------------------

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 markedsstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

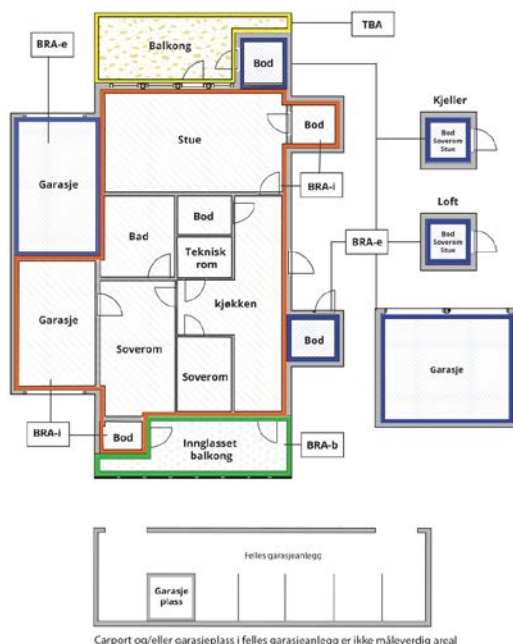
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	68			68	6
Parkeringskjeller		5		5	
SUM	68	5			6
SUM BRA	73				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, Stue, Gang, Bod, Soverom, Kjøkken, Bad/vaskerom		
Parkeringskjeller		Bod	

Kommentar

Bod med adkomst via fellesareal i parkeringskjelleren på ca. 5m² (BRA-e).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms andelsleilighet	64	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2025	Lars Emil Brattland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	1945		0	1634.1 m ²	Kommunekart.com	Eiet

Adresse

Skjervgata 35 B

Hjemmelshaver

Kommentar

Oppgitte tomteareal gjelder for hele borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/ABELBAKKEN BORETTSLAG	992614293	H0202	Helgeland BBL	Svendsen Else

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld
6	5 000	535 000	1 345 369 08.05.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	0	Samlet aksjekapital:	125 000
Omløpsmidler:	356 523	Samlet innskuddskapital:	14 800 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 38 337 000
Disponible midler:	-7 474	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	53 137 000

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 2. Etasje med adkomst via fellesareal med trapp og heis. Sentrumsnær beliggenhet like ved sjøsiden kjøpesenter. Sjøsiden kjøpesenter noen meter fra deg som kan bl.a. by på: dagligvare, apotek, kafeer, kiosk, optiker, bokhandel, bibliotek, kino/kulturhus, vinmonopol, interiør, blomsterbutikk og klesforretninger.

Leiligheten ligger nært busstopp som tar deg raskt rundt om i Mosjøen sentrum og omegn. Mosjøen tilbyr ett rikt rekreasjonstilbud samt kjøpesenter, kafè, restauranter, badeland, idrettshaller, fotballbaner og helsetjenester m.m

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Området er regulert til Sentrumsformål iht. reguleringsplan for "Detaljregulering for del av Sjøsidan", plan-ID 20151334. Ikrafttredelse 18.06.2015.

Om tomten

Urban opparbeidet tom med asfalterte arealer.

Sameiet tomt som har ett areal på ca. 1634m². Tomtearealet er i hovedsak bebygd.

Kommuneplan

KA Mosjøen. Plan-ID 1824A104.

Ikrafttredelse 10.12.2008.

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

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Forkjøpsrett

Det er to måter å avklare forkjøpsrett på.

Forhåndsavklaring:

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

Fastprisavklaring:

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av ett stort leilighetsbygg fra 2008, bygd over 4 etasjer, inkludert kjeller. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende bygg og småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vannbåren gulvvarme, ellers elektrisitet.

Parkering

Parkering i felles parkeringskjeller. Leiligheten disponerer parkeringsplass nr.6.

Enkelte plasser avsatt for gjesteparkering.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn med grunnmurer av betong.

Bærende konstruksjoner av betong og stål. Ytterveggene er utvendig kledd med fasadepalter og stående bordkledning.

Flat takkonstruksjon, utvendig tekket med takpapp e.l.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum

1 500 000

År

2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers egenerklæring er ikke kontrollert av takstingeniøren.	Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Grunnkart	13.05.2025	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	14.05.2025	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei
Ambita AS	13.05.2025	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	17.03.2005	Godkjente bygningstegninger av bygget.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	06.12.2010	Det er utstedt ferdigattest for bygget.	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	12.06.2008	Midlertidig brukstillatelse for bygget.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GJ1969>

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

Boligopplysninger:

Dato utkjrt: 08.05.25 Side 1 av 2

Abelbakken Borettslag	V ³ r ref.:	345/6	Fjdselsdato eier:	04.08.1933
Skjervgata 35	Type:	Borettslag tilknyttet		
8656 MOSJ d EN	Eiere:	Else Svendsen		
Organisasjonsnr: 992 614 293	Andelsnr:	6		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 12 281

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 607
	A-konto renter IN	6 339
Tilleggsytelser:	Kabeltv/internett	485
M ³ ler:	Strm Abelbakken BRL: Strm enhet: 345/6 (30 - 6)	358
	Vannm ³ ler Abelbakken BRL: Vann enhet: 345/6 (31 - 6)	125
Objekt:	Fjernvarme lag 345 (1086 - 6)	367

Avregning m³ ler - husk avlesning

Ved salg avregnes renter og avdrag p³ finansdel

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	1 345 369	Gjeld siste ³ rsoppg.:	1 345 618
Klient ajourf. l ³ n:	38 337 000	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	35 072 113

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 12300118001, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 08.05.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 68

Saldo per 08.05.2025: 35 064 640

Andel av saldo: 1 345 369

Neste termin: 30.06.2025Neste avdrag: 30.06.2039 (siste termin 31.12.2058)

Flytende rente

IN-l³ n som kan individuelt nedbetales i hh. til avtale

Ut i fra dagens l³ nebetinger vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2039
utgjre ca kr 3 076,00 per m³ ned for denne boligen

4: S Nrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Svein Davidsen

Adresse: Skjervgata 37 B

Postnr/-sted: 8656 MOSJ d EN

Telefon: Mob.: 45618426

E-post: sveindavidsen@hotmail.com

6: Ligning - 2024

Annen formue:	0	Gjeld:	1 345 618	Andre inntekter:	399
		Utgifter:	77 028		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	535 000
Andelsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	6

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2008

G³ rds/bruksnr: 103/1945

Bygningstype: BL

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Dato utkjrt: 08.05.25 Side 2 av 2

Abelbakken Borettslag	V³ r ref.:	345/6	Fjdselsdato eier:	04.08.1933
S kjervgata 35	Type:	Borettslag tilknyttet		
8656 MOSJ d EN	Eiere:	Else Svendsen		
Organisasjonsnr:	992 614 293			

9: Forsikring

Forsikret i:	If S kadevorsikring	Polisenr:	SP0000568671
--------------	---------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	04.06.2008	Fjrste innflytting:	05.06.2008	SS Bnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	J a				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
System³ s:	J a	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2		
Livslnp standard:	J a	Kategori:	2-roms 67,8		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjnpsrett				
	2 - Felles forkjnpsrett				
	2 - Andel i Helgeland BBL				

Fasiliteter:

Vedtekter

for **ABELBAKKEN BORETTSLAG** org nr 992 614 293

tilknyttet
Mosjøen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24.04.2008, sist endret
22.04.2015.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

(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 vedtektenes.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boretts 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 tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

Årsrapport Abelbakken Borettslag 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Svein Davidsen
Styremedlem, Halvar Sørård
Styremedlem, Hanna Jensen
Varamedlem, Arne Fjellbekkmo
Varamedlem, Tor Grotnes
Varamedlem, Brit Herdis Lundestad

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

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

Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

Styret har hatt 7 styremøter og behandlet 13 saker i perioden

Det som dominerer styrets aktivitet er økonomi. Bygningsmassen trenger etter ca. 20 års bruk vedlikehold, og dette må det budsjetteres med slik at vi kan takle det økonomisk.

I øyeblikket undersøker vi mulighetene for framføring for for strøm for el-billadere i garasjen.

Lagets drift og økonomi

Abelbakken Borettslag består av 25 leiligheter og ligger i Vefsn kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP0000568671.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 02.03.2025

For Styret i Abelbakken Borettslag

Svein Davidsen

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.03.2025

Resultatregnskap 2024 Abelbakken Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 514 301	2 984 494	3 485 500	1 630 691
Leieinntekt garasjer/parkering		0	5 000	5 000	5 000
Sentralvarmeavgift		194 012	0	0	276 000
Målingsbasert strøm		225 483	0	0	270 000
Strømagifter		756	0	0	756
IN andel renter og avdrag		2 007 496	0	0	1 998 964
Andre inntekter		393	429	0	0
Sum inntekter		3 942 441	2 989 923	3 490 500	4 181 411
KOSTNADER					
Lønn vaktmester	1	0	22 800	30 000	0
Andre lønnskostnader	1	23 400	0	0	30 000
Personalkostnader	1	4 366	4 070	4 437	4 702
Styrehonorar	2	62 200	57 000	57 000	62 200
Revisjonshonorar	3	6 009	5 723	6 009	6 309
Forretningsførerhonorar		85 707	91 280	95 344	87 649
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		18 262	15 331	0	15 000
Kontingent boligbyggelag		10 000	0	0	10 000
Drift/vedlikehold	4	383 413	73 107	226 000	226 000
Drift/vedlikehold garasjer og motorvarmere	4	7 661	0	0	5 000
Drift/vedlikehold heiser	4	15 200	63 330	76 000	70 000
Kabel-tv/internett		157 419	138 653	145 500	145 500
Forsikringer	5	153 285	145 710	153 267	168 600
Kommunale avgifter		537 022	505 644	534 207	578 850
Fellesstrøm		253 734	85 929	55 000	325 000
Fjernvarme		275 690	12 578	0	276 000
Renhold, fellesareal		111 790	97 307	90 000	109 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		759	0	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		1 026	0	0	0
Telefon og porto		75	0	4 500	4 500
Andre driftskostnader	6	7 737	4 577	20 000	12 000
Sum kostnader		2 114 755	1 323 038	1 497 265	2 136 310
DRIFTSRESULTAT		1 827 686	1 666 885	1 993 235	2 045 101
FINANSINNEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		11 942	12 735	10 000	10 000
Rentekostnader		2 007 609	1 685 618	1 972 898	1 998 964
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-1 995 667	-1 672 882	-1 962 898	-1 988 964
RESULTAT		-167 981	-5 997	30 337	56 137
Overført til egenkapital		-167 981	-5 997	0	0

Balanse 2024 Abelbakken Borettslag orgnr: 992 614 293

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt		3 000 000	3 000 000
Bygninger		50 150 000	50 150 000
Sum varige driftsmidler	7	53 150 000	53 150 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		53 150 000	53 150 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Husleierestanse		50 693	446
Periodisering kostnader		253 706	291 057
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	8	52 124	413 766
Sum omløpsmidler		356 523	705 269
SUM EIENDELER		53 506 523	53 855 269

Balanse 2024 Abelbakken Borettslag orgnr: 992 614 293

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		125 000	125 000
Annen innskutt egenkapital		0	3 272 360
Opptjent egenkapital		-119 474	48 507
Sum egenkapital	9	5 526	3 445 867
GJELD			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	10	35 064 640	35 064 640
Annen langsiktig gjeld	10	3 272 360	0
Borettsinnskudd	11	14 800 000	14 800 000
Sum langsiktig gjeld		53 137 000	49 864 640
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 009	52 724
Mellomregning		173 605	0
Leverandørgjeld		165 729	330 634
Skyldig trekk og avgifter		133	11
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		2 600	0
Påløpte renter		10 922	161 393
Sum kortsiktig gjeld		363 997	544 762
Sum gjeld		53 500 997	50 409 402
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 506 523	53 855 269
Pantstillelser	12	53 137 000	49 864 640

Abelbakken Borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Svein Davidsen
Styreleder

Halvar Sørård
Styremedlem

Hanna Jensen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Inntektsføring

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

Eiendommer

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

Fordringer

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

Verdsettelse tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
5100 Lønn til ansatte	0	22 800
5120 Ekstrahjelp	20 800	0
5150 Opptjente feriepenger	2 600	0
5400 Arbeidsgiveravgift	4 233	4 070
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	133	0
Sum	27 766	26 870

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte. Det er utført vaktmestertjenester av to andelseiere, lønn for dette utgjør kr 20 800,-. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 62 200,- herav til styrets leder kr 34 800,-

Note 3 - Revisjon

	2024	2023
6700 Revisjon	6 009	5 723
Sum	6 009	5 723

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Drift/vedlikehold

	2024	2023
6600 Reparasjon og vedlikehold eiendom	0	73 107
6601 Drift/vedlikehold bygg	134 449	0
6602 Drift/vedlikehold VVS	232 302	0
6603 Drift/vedlikehold elektro	16 662	0
6607 Drift/vedlikehold garasjer/motorvarmere	7 661	0
6608 Drift/vedlikehold heiser	15 200	63 330
Sum	406 274	136 437

Drift/vedlikehold

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

Note 5 - Forsikringer

	2024	2023
7500 Forsikringspremier	153 285	145 710
Sum	153 285	145 710

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
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	1 770	0
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	5 873	3 887
7790 Andre kostnader/øreavrundinger	94	690
Sum	7 737	4 577

Note 7 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk.kost	Regnsk.verdi 01.01	Til-/avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12	Ansk. år
Bygninger	50 150 000	50 150 000	0	0	50 150 000	2008
Tomt	3 000 000	3 000 000	0	0	3 000 000	2008
Sum varige driftsmidler	53 150 000	53 150 000	0	0	53 150 000	

Bygninger, avskrivning

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

Note 8 - Bankinnskudd

	2024	2023
1920 Driftskonto 1503 41 38351	52 124	413 766
Sum	52 124	413 766

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

Note 9 - Egenkapital

	2024	2023
Andelskapital	125 000	125 000
Annen innskutt egenkapital	0	3 272 360
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	48 507	54 504
Årets resultat	-167 981	-5 997
Sum egenkapital pr. 31.12.	5 526	3 445 867

Kr 3 272 360,- som lå som "annen innskutt egenkapital" pr . 31.12.23, er i 2024 korrigert over til konto 2256, da dette er IN-innbetalinger fra andelseierne.

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 25.

Note 10 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Bygning
Lånenummer:	12300118001
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2008
Rentesats:	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.09.2058
Opprinnelig lånebeløp:	36 817 000
Lånesaldo 01.01:	35 064 640
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	35 064 640
Saldo 5 år frem i tid:	35 064 640
Andelssaldo 01.01:	3 272 360
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	3 272 360
Sum pantegjeld for lån:	38 337 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12300118001	1	2 316 464	2 316 464
	1	2 300 377	2 300 377
	1	2 034 412	2 034 412
	1	1 768 468	1 768 468
	1	1 622 111	1 622 111
	1	1 600 092	1 600 092
	1	1 513 725	1 513 725
	1	1 497 173	1 497 173
	2	1 464 532	2 929 064
	1	1 388 632	1 388 632
	1	1 383 476	1 383 476
	2	1 372 388	2 744 776
	3	1 345 369	4 036 107
	1	1 334 593	1 334 593
	1	1 247 606	1 247 606
	1	1 247 605	1 247 605
	1	1 134 999	1 134 999
	1	1 134 593	1 134 593
	1	939 998	939 998
	1	890 369	890 369

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12300118001 har første avdrag 30.03.2039 med kr 242 779	1	2 316 464	5 346
	1	2 300 377	5 309
	1	2 034 412	4 695
	1	1 768 468	4 081

Pantegjeld

1	1 622 111	3 744
1	1 600 092	3 693
1	1 513 725	3 494
1	1 497 173	3 455
2	1 464 532	3 380
1	1 388 632	3 205
1	1 383 476	3 193
2	1 372 388	3 167
3	1 345 369	3 105
1	1 334 593	3 080
1	1 247 606	2 879
1	1 247 605	2 879
1	1 134 999	2 619
1	1 134 593	2 619
1	939 998	2 169
1	890 369	2 055

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

Annen langsiktig gjeld (IN andelseiere)

IN-lån (individuell nedbetaling) : Borettslaget har en ordning som innebærer at den enkelte andelseier har mulighet til å foreta nedbetaling på sin andel av lagets fellesgjeld. IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidig husleie. Andelseier som har foretatt slik nedbetaling har pantesikkerhet for sin innbetaling med sideordnet prioritet med borettslagets pantelån. Den bokførte gjeldsposten reduseres i takt med lånets ordinære nedbetalingsplan. Annen langsiktig gjeld er andelseiernes innbetaling på fellesgjelda. Bokført verdi av eiendeler er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Note 11 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 Borettsinnskudd	14 800 000	14 800 000
Sum	14 800 000	14 800 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 53 150 000,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 53 137 000,- pr. 31.12.

Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	160 507	166 504
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-167 981	-5 997
Annen langsiktig gjeld	3 272 360	0
Annen innskutt egenkapital	-3 272 360	1 752 360
B. Årets endring disponible midler	-167 981	-5 997
C. Disponible midler	-7 474	160 507
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	356 523	705 269
Kortsiktig gjeld	-363 997	-544 762
Disponible midler	-7 474	160 507

Negative disponible midler

Borettslaget har negative disponible midler pr. 31.12. Styret er klar over situasjonen, og har iverksatt tiltak i form av økning av felleskostnadene pr. 01.03.25

Resultat og balanse med noter for Abelbakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Abelbakken Borettslag

Styreleder	Svein Davidsen (sign.)	02.03.2025
Styremedlem	Halvar Sørård (sign.)	02.03.2025
Styremedlem	Hanna Jensen (sign.)	02.03.2025

Til generalforsamlingen i Abelbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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, 4. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Mads Bjørkly
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Abelbakken Borettslag onsdag 19.03.2025 kl. 19:00 - Helgeland Boligbyggelag.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Svein Davidsen

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: Arne Gruhn

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

Vedtak:

Av lagets andelseiere møtte 13. personer, av disse 10. med stemmerett. Det forelå 0. fullmakter.

Til sammen 10. stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

Vedtak:

Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Vedtak:

Årsregnskapet godkjennes.

4. Innkomne saker

4.1 Sykkelparkering

Vi ønsker at det etableres en plass for oppstilling av sykler

Vedtak:

Styret får i oppdrag å etablere sykkelparkering for Abelbakken borettslag

4.2 Faktura vannmåler

Siden man nå får faktura for vannmåler for et helt år, ønsker man at det blir opprettet en månedlig a-konto.

Vedtak:

Man starter så snart som mulig med a-kontotrekk månedlig for vannmåler.

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg er: Halvar Sjørgård

Vedtak:

Valgt:

Kurt Jessen Johansson

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg er:

- Arne Fjellbekkmo
- Brit Lundestad
- Vakant

Vedtak:

Valgt:

- Arne Fjellbekkmo
- Gerd Kleivhaug
- Halvard Sjørgård

5.3 Valgkomite for 1 år

På valg er:

- Karita Kvalfors
- Arne Gruhn

Vedtak:

Valgt:

- Arnt Henriksen
- Arne Gruhn

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

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

Vedtak:

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

- Styreleder Svein Davidsen
- Styremedlem (vara) Hanna Jensen

5.5 Valg av revisor

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

Vedtak:

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

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden 10.april 2024 til onsdag 19.03.2025.

Følgende ble utbetalt i 2024

- Styreleder kr 30 000
- Sekretær: kr 10 000
- Styremedlem kr 7000
- Møtegodtgjørelse kr 400 pr. møte

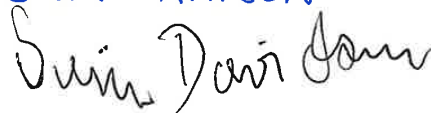
Vedtak:

Forslag fra styret om å holde styrehonorarene uforandret.

- Styreleder kr 30 000
- Sekretær: kr 10 000
- Styremedlem kr 7000
- Møtegodtgjørelse kr 400 pr. møte

ARNE GROHN


TONE LISE BRUBAKK


SVEIN DAVIDSEN


**VEFSN KOMMUNE**

Plan og utvikling

Saksbehandler: Gunnar Valla, Tlf. 75 10 18 11
Epost: post@vefsn.kommune.noVår dato:
06.12.2010Vår referanse:
05/389-52Arkivkode:
GNR 103/1945-
2010Deres dato:
30.11.2010

Deres referanse:

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

Mosjøen og Omegn Boligbyggelag
Postboks 329

8651 MOSJØEN

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

Rammetillatelse er gitt 06.06.05 og igangsetjingstillatelse er gitt 11.12.06.

Gjelder : Nybygg/Kombinert bolig/forretning
Byggested : Skjervgata 35/37, Gnr.: 103/1945/2010/
Tiltakshaver : Mosjøen og Omegn Boligbyggelag
Ansvarlig søker : Tegneverket Arkitekter as

Ansvarsforhold:

Tegneverket Arkitekter as, Kone AS, EntrepreTor AS,	YIT Building AS, Rørleggermester Olsrud AS, Norconsult AS
---	---

Anmodning om ferdigattest er mottatt her 01.12.2010.

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

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

Med hilsen
Plan og utviklingGunnar Valla
Avd. ing.*Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur*

Kopi: Tegneverket Arkitekter as, Torggt. 6, 8622 MO I RANA

Telefon: 75 10 10 00 Telefaks: 75 10 10 01
Postadr: Postboks 560, 8651 MOSJØEN
Besøksadr: RådhusetKommunenr: 1824
Org.nr: 844824122
Bankgiro: 4530 05 00963Webadr:
www.vefsn.kommune.no
www.mosjoenby.com

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Helgeland	
Oppdragsnr.	
1801250058	
Selger 1 navn	
Maria Elisabeth Teigen	
Gateadresse	
Skjervgata 35B	
Poststed	Postnr
MOSJØEN	8656
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Else Svendsen	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1801250058

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maria Teigen	5ad751610fdea5f8af6ca0ff2 3f46db30fed7e1	08.05.2025 12:00:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1801250058

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

BESTEMMELSER

Detaljregulering for del av Sjøsidenkvartalet

Plan ID: 20151334

Tegningsnr: D 234

Sist revidert: 27.11.15

Planens dato: 22.05.15

Revidert § 4.1 i hht kst vedtak

Kommunestyrets vedtak: 18.06.15, sak 61/15

Endret i planutvalgssak 76/15 dato: 30.11.2015.

2. AREALFORMÅL

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner:

Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5,1.)

Sentrumsformål - BS

Energiformål - BE

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5,2.)

Kjøreveg - SKV

Fortau - SF

Torg - ST

Annen veggrunn_teknisk anlegg - SVT

Annen veggrunn_grøntareal - SVG

Parkeringsplasser - SP

Grønnstruktur (PBL §12-5,3.)

Grønnstruktur - G

Hensynssoner (PBL §12-6)

Sikringssone - friskt H140

Faresone - brann_eksplosjonsfare H350

Faresone - flomfare H320

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Plassering av bebyggelse

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser vist på plankartet og byggehøyder beskrevet videre i disse bestemmelsene.

3.2 Byggeskikk og estetikk

Ved planlegging og gjennomføring skal det legges vekt på gode arkitektoniske løsninger. Det skal legges spesiell vekt på estetikk, materialbruk og detaljutforming for å styrke og utvikle den visuelle identitet i byen.

Nybygg skal reflektere sin egen tid når det gjelder utforming, materialvalg og fargesetting. Materialbruken skal være med å styrke Mosjøen som en trehusby. Materialbruken skal gjenspeile forretnings-/bevertningsformålet.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg integreres i den arkitektoniske utformingen.

Skilt og reklame skal meldes til og godkjennes av kommunen. Oppsetting av skilt og reklame, markiser og baldakiner skal sees i sammenheng med arkitektonisk utforming av bygget og omgivelsene.

3.4 Universell utforming

Alle bygninger, anlegg og utearealer innenfor planområdet som er tilgjengelig for allmennheten (utomhusarealer, trafikkområder) skal utformes slik at området i så stor utstrekning som mulig kan benyttes av alle mennesker på en likestilt måte, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Saken skal sendes til rådet for funksjonshemmede for uttalelse i forbindelse med prosjektering.

3.5 Infrastruktur

Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

Avfallshåndtering/varelevering skal skje gjennom avkjørsel i Tordenskjolds gate og utkjøring i Skjervgata i tillegg til eksisterende. Området skal ha tilfredsstillende egen økonomiadkomst/varelevering som skal skje på byens premisser og ikke være til unødige ulemper for bruken av gatene og fortauene.

Avfallshåndteringsplan skal godkjennes av Vefsn kommune.

3.6 Parkering

For ny bebyggelse skal parkeringskravet i henhold til Vefsn kommunes parkeringsvedtekter dekkes i parkeringskjeller, ved frikjøp eller med annen løsning.

Boliger skal ha eget parkeringsareal i parkeringskjeller.

Det skal avsettes 5% av parkeringsplassene for funksjonshemmede. Plassene skal være nærmest innganger og utformes i henhold til prinsippene om universell utforming.

Eksisterende p-plasser som gjenbygges må erstattes av nye plasser.

Sykkelopstilling for nye forretnings- og kontorarealer tillates med 12 overbygde parkeringsplasser for sykkel ved Sjøsidan og videre 1 plass per 50 m² forretningsareal. Sykkelparkering for leiligheter er 2 pr leilighet.

3.7 Miljøforhold

Oppvarming av nye bygninger skal være tilpasset bruk av vannbåren varme.

3.8 Dokumentasjonskrav

Krav til rammesøknad jf. byggesaksforskriften:

- Tiltakets art og formål
- Størrelse og antall bruksenheter
- Avklaring i forhold til plangrunnlaget
- Form, plassering, parkeringsløsninger, uteoppholdsareal med kotehøyder, visuell utforming.
- Ved søknad om tillatelse skal det redegjøres for støyforhold for boligbebyggelsen
- Bebyggelsens tilpassing til sideliggende gater, kjøre-/ sykkel-/gangtraseer, avkjørsel, manøvrering, frisiktsoner, bil-/sykkelopstillingsplasser og vegetasjon skal vises på situasjonsplan

- Lastebil- og biladkomst til planområdet fra sideliggende gater er vist med piler på plankartet. Den eksakte plasseringen av adkomst skal fastlegges ved søknad om tillatelse
- Sikkerhet mot fare
- Sikkerhet for godkjent veg-, vann- og avløpsløsning
- Avklaring av forholdet til naboene
- Fjerning av trær skal skje i samråd med Vefsn kommune. Opparbeidelse av grønnstruktur skal gjøres etter detaljplan
- Estetisk redegjørelse
- Redegjørelse for hvordan prosjektet ivaretar universell utforming
- Redegjørelse for energiforsyning
- Redegjørelse avfallshåndtering og varelevering
- Redegjørelse for overvannshåndtering
- Redegjørelse for geoteknisk
- Dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold av bygninger og utearealer, herunder grønne tak.
- Redegjørelse for solforhold for uteoppholdsareal til boliger innen planområdet etter utbygging.

Tegningsunderlag som skal fremlegges:

- Situasjonsplan, M1:500
- Utomhusplan, M1:200
- Plantegninger, M1: 250
- Fasader og snitt med nærmeste nabobebyggelse, M1:250
- Perspektivskisser

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG PBL § 12.5,1.)

4.1 SENTRUMSFØRMÅL - BS 1 - 8

Formål. Formålet innbefatter forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor og bevertning, herunder nødvendige grøntareal til bebyggelsen. Hotellformål tillates ikke.

Boligbygg tillates ikke i 1. etasje for BS7-BS9, og ikke i 1. eller 2. etasje i BS1-BS6. Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn L_{den} 55 dB på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige L_{SAF} 70 dB. Krav til innendørs støynivå skal være tilfredsstillt med de krav til luftskifte/ventilasjon som følger av teknisk forskrift

I felt BS3-8 tillates garasjeanlegg i underetasjen.

Inngangsdører og interne tilknytninger:

Alle delområdene BS1 til BS6 skal ha internt gangareal som knytter sammen delområdene og innganger for allmennheten. Inngangsdører skal være plassert som følger:

- BS1 skal ha inngang fra nord, fra ST1 (kinoplassen) og fra Skjervgata. Inngang fra Skjervgata trenger ikke være tilknyttet internt gangareal, men kan lede direkte inn til butikkareal.
- BS2 skal ha inngang mot ST2 i sør.
- BS3 og 5: ikke krav om innganger.
- BS4: inngang mot sør og nord.
- BS6. inngang mot offentlig parkeringsareal i nord, samt inngang mot torgareal ST2 i sør.

Antallet innganger er ikke begrenset av denne bestemmelsen. Det skal være åpent for gjennomgangstrafikk mellom alle innganger i kjøpesenterets åpningstider. Endringer i

bestemmelser om dører kan bare gjøres dersom tungtveiende samfunnsmessige hensyn tilsier det.

Åpningstider:

Åpningstidene til kjøpesenteret, herunder også serveringsteder, begrenses til mellom kl 06.00 og kl 23.00 alle dager. Fravik fra dette kan tillates i enkelttilfeller etter søknad til Vefsn kommune.

For nye bygninger skal minst 70 % av veggareal i første etasje være aktive fasader, det vil si utstillingsvinduer, inngangspartier, eller alternative løsninger som gir tilsvarende effekt. Nye vinduer på eksisterende bygningsmasse kan telle med i utregning av prosent. Vinduer skal fremme innsyn eller ha vindusutstilling. Vinduer tillates ikke foliert eller tildekket slik at innsyn hindres. Bestemmelsen gjelder bare eventuelle nybygg med fasade mot o_ST2, samt nybygg i BS1 og 9 med fasade mot den åpne delen av Kinoplassen og Skjervgata.

I område BS6 tillates to etasjer forretning og inntil tre etasjer boliger. Det tillates tekniske rom på taket.

Ved nybygg eller fasadeoppgradering i BS1-BS6 skal bygningen bekles med trepanel som enten skal behandles for å beholde sin trehvite farge, eller som alternativt skal males i lysere farger. Det åpnes for bruk av alternative materialer eller kontrastfarger i første etasje. Bestemmelsen gjelder ikke fasade i BS1 mot Skjervgata, som primært skal beholde sin historisk tilpassete form.

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene. Utkraginger som baldakin og rømningsstrapper tillates 3 meter på utsiden av byggegrensa i BS1-5. For BS 6 tillates baldakiner kun over inngangsparti.

Grube for tørrkjølere i U. etasjen tillates på utsiden av bebyggelse. Bilrampe til kjellerparkering tillates utenfor byggegrensen.

Ved etablering av nye boliger skal det opparbeides 20 kvm uteoppholdsarealer pr. boenhet. Uteoppholdsarealer kan legges til takterrasse. Areal av ikke overdekket balkong/terrasse kan telles med i uteoppholdsarealet, maksimum 10 kvm per boenhet. Det skal opparbeides inngangslekeareal med areal på minst 150m².

Utnyttelsen begrenses av maksimum BRA areal:

	BRA m ²	Herav BRA m ² forretning
BS1	11000	9000
BS2	1000	600
BS3	5500	3500
BS4	1000	600
BS5	5500	3500
BS6	15300	7600
BS7	2900	800
BS8	2400	700
BS9:	2000	900
o_ST2 (under bakken)	1100	
TOTALT	48700	26300

Maksimum gesimshøyder er fra gjennomsnittlig planert terreng i området.

Bakkenivå er relativt flatt ca 3 moh i planområdet.

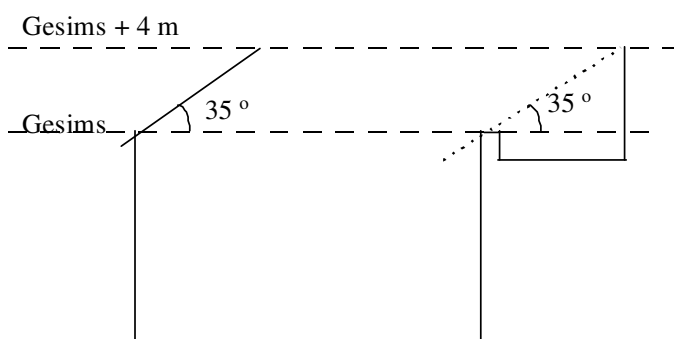
Nedre gesims/gesims er generell gesimshøyde i hvert formålsområde, mens øvre gesims er tillatt høyde for begrensede deler av bygningsmassen.

	Gesims mot		
BS1:	Skjervgt:	7,00	
	Nedre gesims:	12,00	Øvre gesims 18,00
BS2:	Gesims	12,00	
BS3:	Gesims	12,00	
BS4:	Gesims	12,00	
BS5:	Gesims	12,00	
BS6:	Nedre gesims	12,00	Øvre gesims 24,00
BS7:	Gesims	12,00	
BS8:	Gesims	12,00	
	Gesims mot		
BS9	Skjervgt:	7,00	
	Nedre gesims	10,00	Øvre gesims 18,00

Større byggehøyder enn gesims / nedre gesims kan godtas innenfor en tenkt takvinkel på 35 grader, men skal ikke gå mer enn 4 m over gesimshøyde mot gate. Takform bør tilpasses strøkets karakter. Gesimshøyde under 5,5 m tillates ikke. Denne bestemmelsen gjelder ikke der øvre gesims er definert. For blokk i BS6 med gesims / fasade mot område o_ST2 settes øverste byggehøyde til 21 m over gjennomsnittlig planert terreng. Det åpnes for mindre tekniske rom på tak, herunder heishus, ventilasjon et.c, maksimalt 3 m over byggehøyden.

Fravik av tenkt takvinkel kan godtas innenfor bestemmelsen om øvre gesims i tilfeller der ny bebyggelse ikke gir skyggevirkninger for uteoppholdsarealer til boliger. I BS9 skal bygningens utforming begrenses slik at skyggevirkninger mot uteoppholdsarealer i BS7 ikke oppstår.

Eksempel på tillatt byggehøyde og takform:



Overhøyde for heis og for ventilasjonsanlegg tillates over denne høyden.

Eksisterende avkjørsel fra Skjervosen inngår i planen. Nye adkomster tillates fra Tordenskjolds gate og Skjervgata.

Eksisterende bygg i BS7 og 8 inngår i planen med forretningsformål i 1. etasje og to etasjer boliger over. Det tillates parkering i underetasjen.

For BS7 og -8 kan det etableres takterrasse. Inntil 30% av takarealet kan overbygges. Overbygget må oppføres innenfor gitte gesimsgrenser, og harmonere med eksisterende bebyggelse. Tiltaket er søknadspliktig.

4.2 ENERGIFORMÅL – BE

Området tillater ny transformatorstasjon. Den skal være frittstående. Eksisterende transformatorstasjon i felt BS1 tillates. BYA: 100 %

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12.5,2.)

5.1 Kjøreveg – o_SKV er offentlig veg.

Eksisterende offentlig veg inngår i området. Der hvor det skjer endringer skal Statens vegvesens normer for veg- og gateutforming følges.

5.2 Felles kjøreveg – f_SKV1 er felles for BS7 og BS8.

Inn- og utkjøring til varemottak tillates. Eksisterende rampe til parkering for BS7 og BS8 inngår i planen.

5.3 kjøreveg SKV1 – SKV3 er veg til varelevering under tak i BS6. Innkjøring skal skje i Tordenskjolds gate og utkjøring til Skjervgata. Innkjøring til SKV1 skal bare skje fra nord. Trafikk fra sør har innkjøringsforbud til SKV1.

5.4 Fortau - o_SF

Eksisterende offentlig fortau inngår i området.

5.5 Torg - o_ST1 og o_ST2

Det tillates sykkelparkering.

o_ST1: Det tillates en baldakin over inngangen mot kinotorget. Størrelse og utforming etter nærmere avtale med kommune/grunneier. Over tillates en bro i 2. etasje mellom BS1 og område O2 i reguleringsplan for Sjøsidenkvarteret PlanID: 20091315.

O_ST2: Området tillater kjøretøy til varelevering, drosje og postlevering. Varelevering i mindre utstrekning kan tillates, men større biler tillates ikke mellom BS7 og BS8 pga redusert bæreevne. All aktivitet i området skal skje på fotgjengerne sine premisser.

Det tillates etablert uteservering i området. Utforming skal skje i henhold til enhver tids gjeldende retningslinjer for uteservering i Vefsn kommune.

5.7 Annen veggrunn teknisk anlegg - o_SVT

Arealet tillates ikke benyttet til snødeponi.

5.8 Annen veggrunn grøntareal - o_AV

Areal for annen veggrunn tillates benyttet for beplantning og snødeponi.

5.9 Private parkeringsplasser – f_SP

Eksisterende parkeringsareal inngår i planen, og er felles for BS7 og -8

5.10 Parkeringsplasser - o_SP

Der hvor det skjer endringer skal området ha markerte parkeringsplasser. Parkeringsarealer kan benyttes til tidsbegrenset varelevering.

6. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12.5,3.)

6.1 Grønnstruktur - o_G

Bestående trær i områdene o_G skal bevares.

6.2 Grønnstruktur – G

Grønnstruktur skal opparbeides før brukstillatelse for BS6 gis.

7. HENSYNSONER (PBL § 12.5,6)

7.1 Sikringssone - frisikt H140

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5m over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå. Utkraginger over frisiktsonen tillates over minimum 5 m fri høyde.

7.2 Faresone - brann_eksplosjonsfare H350

Trafo skal plasseres slik at skader ved eksplosjon minimeres.

7.3 Faresone - flomfare H320

Laveste kotehøyde for gulv (1. et.) skal være kote + 3,2 m. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at sikkerheten iht. flomsonekart er ivarettatt. Utgangspunkt for flomsikring skal være flomkart for 200 års flom fra NVE.

8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Utomhusareal

8.1.1 Før ferdigattest av boligene skal utomhusareal på tak av BS6 med inngangslekeplass være ferdigstilt.

8.2 Grøntstruktur

8.2.1 Før ferdigattest skal grøntstruktur langs gatene være ferdigstilt.

8.3 Parkering

8.3.1. Før igangsettelsestillatelse kan gis skal løsning for manglende parkeringsdekning være avklart med Vefsn kommune.

🔍 Reguleringsplan ^

Juridisk linje v

Juridisk linje v

Juridisk linje v

Juridisk linje v

Juridisk linje v

Juridisk linje v

Juridisk linje v

Juridisk linje v

Arealformålsområde ^

Arealformål Sentrumsformål

Feltbetegnelse BS7

Planidentifikasjon 20151334

Vertikalnivå På grunnen/vannoverflate

AREAL 766.69

[Vis i kart](#) [Planregister](#)

Reguleringsplan ^

Planidentifikasjon 20151334

Ikraftredelsesdato 18.06.2015

Lovreferanse PBL 2008

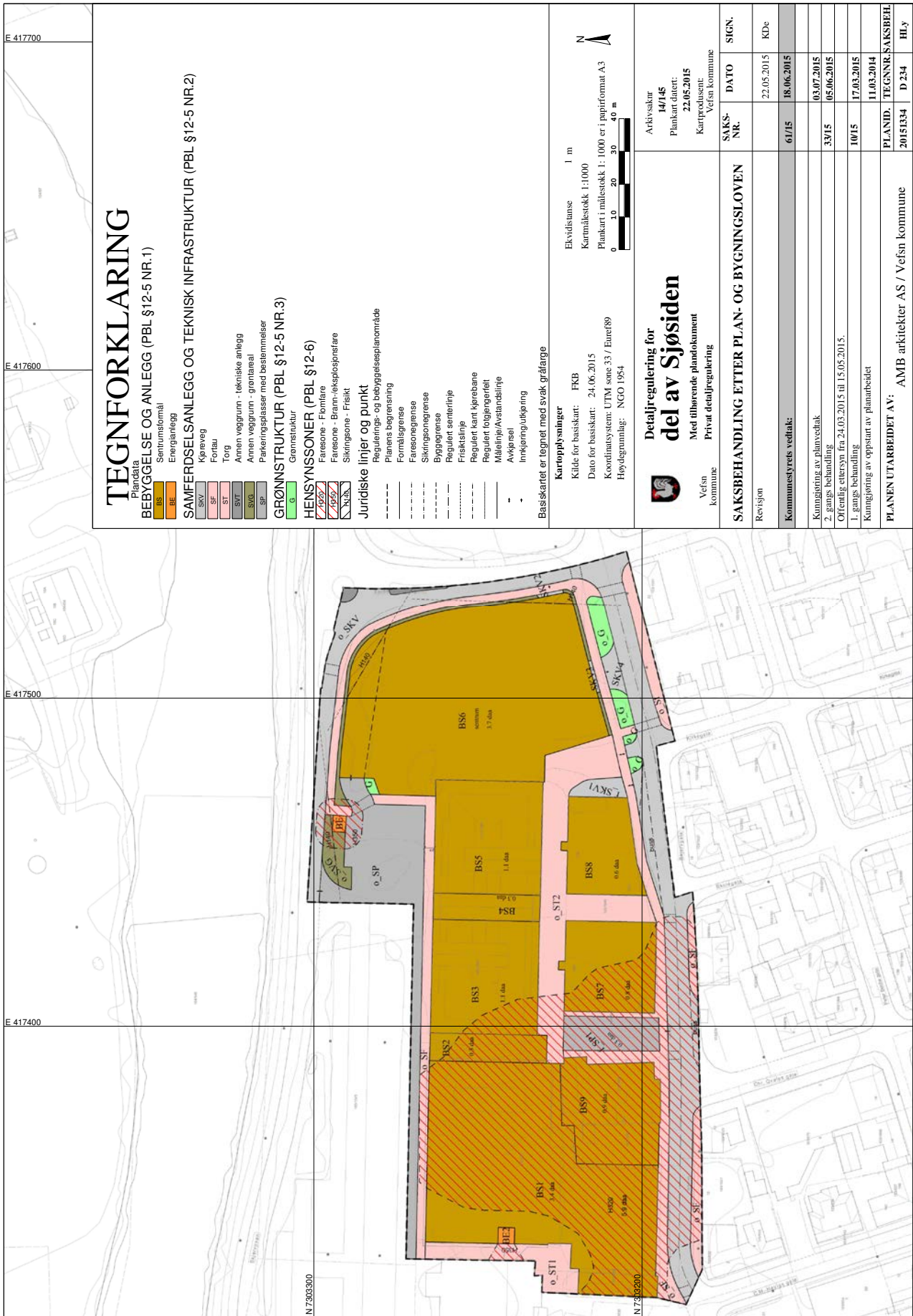
Planbestemmelse Planbestemmelser både kart og tekst

Plannavn Detaljregulering for del av Sjøsidan

Planstatus Endelig vedtatt arealplan

Vertikalnivå På grunnen/vannoverflate

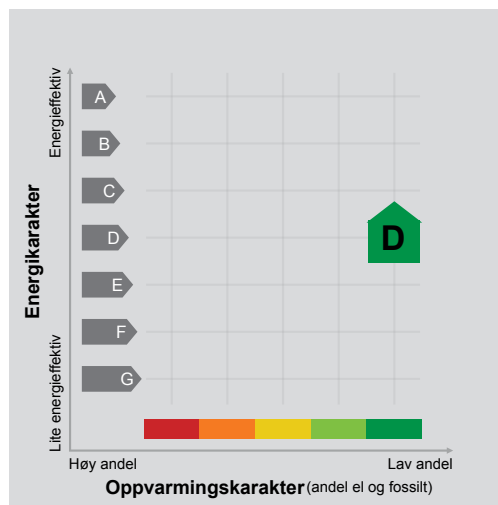
[Vis i kart](#) [Planregister](#)



ENERGIATTEST



Adresse	Skjervgata 35B
Postnummer	8656
Sted	MOSJØEN
Kommunenavn	Vefsn
Gårdsnummer	103
Bruksnummer	1945
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23028042
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-127536
Dato	28.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

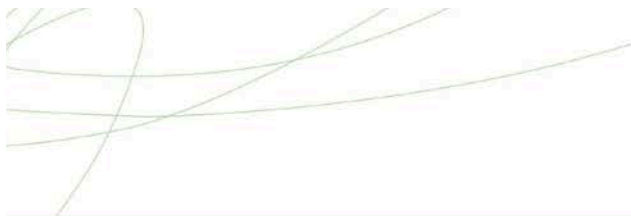
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Luft kort og effektivt

- Montere automatikk på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2007
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 68
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Fjernvarme
Ventilasjon Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

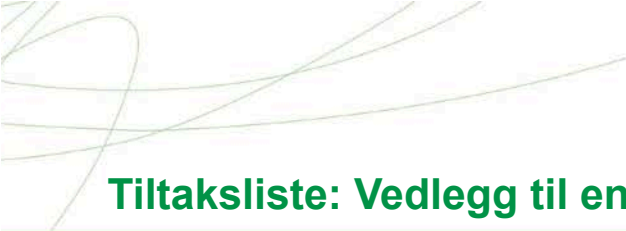
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 varmeanlegg

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Nabolagsprofil

Skjervgata 35B - Nabolaget Mosjøen sentrum - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Sjøsidens senter	2 min
Totalt 8 ulike linjer	
Mosjøen stasjon	11 min
Linje F7	
Mosjøen lufthavn Kjærstad	7 min

Skoler

Mosjøen skole (1-7 kl.)	11 min
300 elever, 23 klasser	
Olderskog skole (1-7 kl.)	6 min
310 elever, 23 klasser	
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
423 elever, 32 klasser	
Mosjøen videregående skole	5 min
900 elever	
Mosjøen vgs. Kippermoen	5 min
350 elever	

Ladepunkt for el-bil

Sjøsidens Senter, Mosjøen	2 min
Mosjøen North Supercharger	7 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

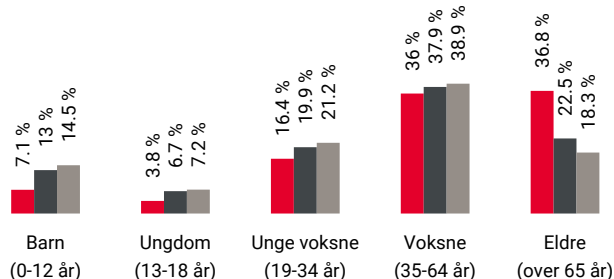
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Dolstad barnehage (0-5 år)	14 min
43 barn	
Nyrud barnehage (0-5 år)	19 min
27 barn	
Tjørningen barnehage (1-5 år)	19 min
24 barn	

Dagligvare

Bunnpris & Gourmet Mosjøen	1 min
PostNord, søndagsåpent	
Rema 1000 Mosjøen	6 min
PostNord	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Gateparkering

Lett 83/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100



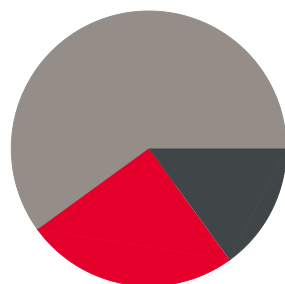
Støynivået

Lite støynivå 75/100

Sport

	Mosjøen skole	12 min	
	Aktivitetshall, ballspill, basket	1 km	
	Kippermoen stadion	5 min	
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	2.3 km	
	Helsehuset Treningssenter	5 min	
	Vefsn skole og treningssenter	9 min	

Boligmasse



25% enebolig
15% blokk
60% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Sjøsiden Senter

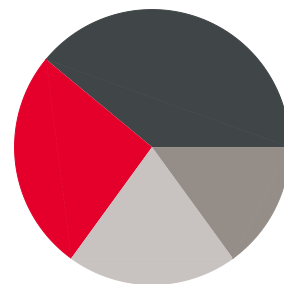
0 min



Apotek 1 Sjøsiden

1 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



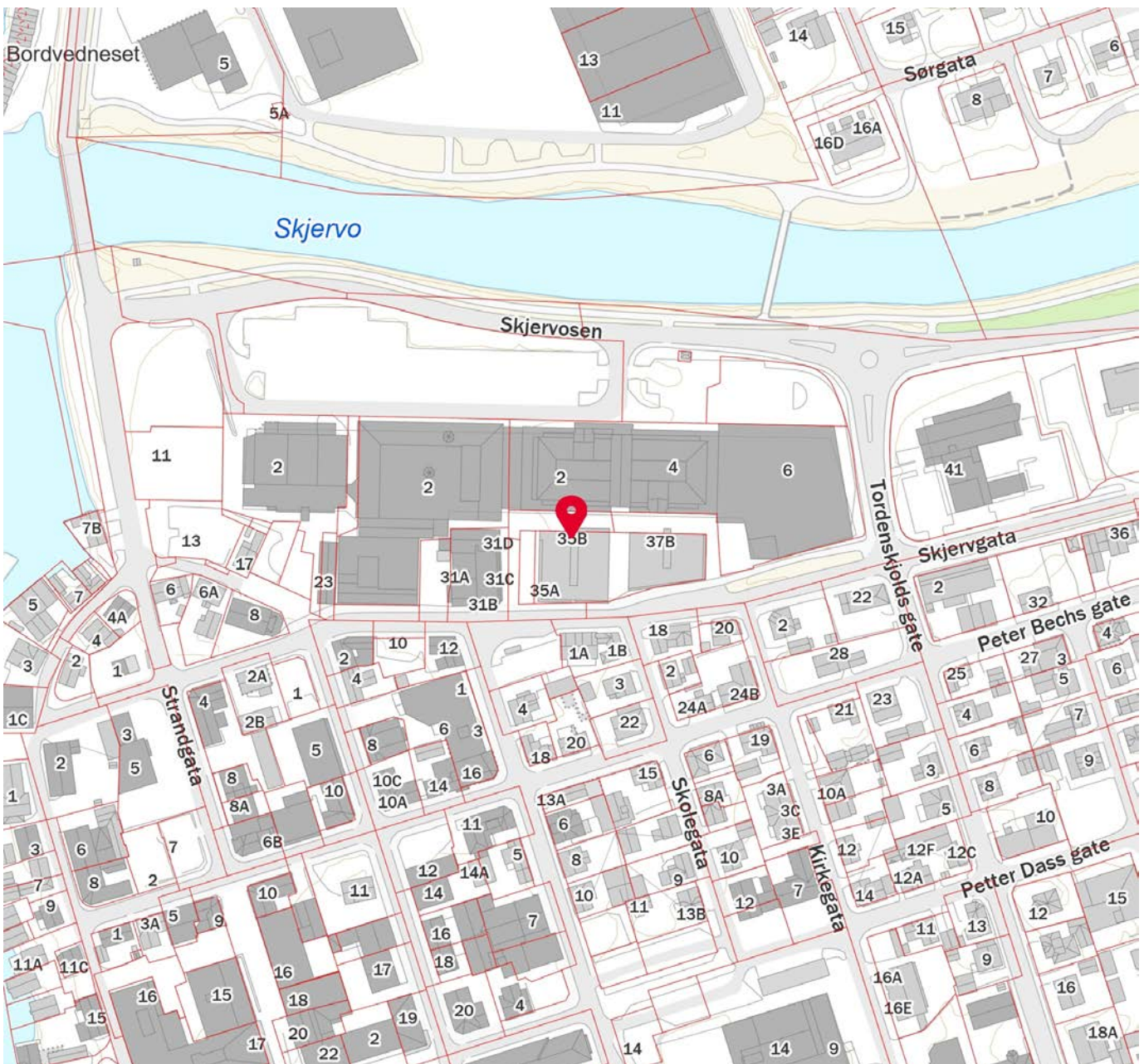
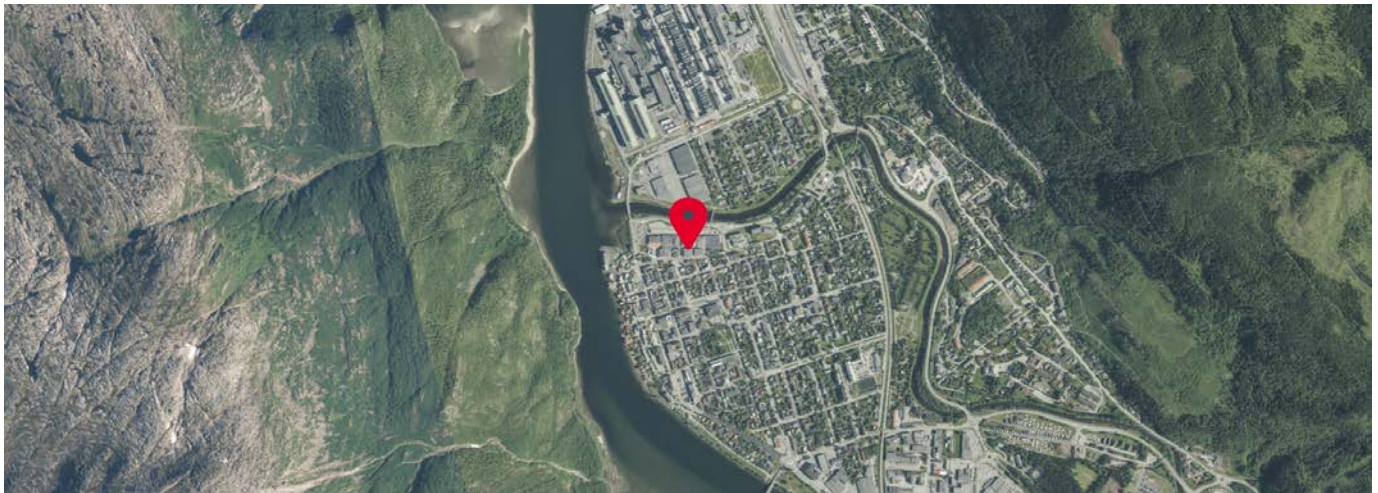
0%

62%

Mosjøen sentrum
Mosjøen
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Skjervgata 35B
8656 MOSJØEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rita Aanes

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre